

## ANALISIS DAMPAK LINGKUNGAN JOGJA PLAZA MALL (KAJIAN DAMPAK EKONOMI)

Nano Prawoto  
*Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*

### Abstract

*This research studies the environmental impact of investment activity especially the project of Jogja Plaza Mall. The environmental impact that studied is social and economic analysis with issues such as changes in infrastructure of goods distribution network, changes in local government income, changes in tax and distribution, changes in society income, and loss of social economic environment. The result of this research is the positive impact of the project more than negative impact of it, so the project of Jogja Plaza Mall can be accepted*

*Keywords : environmental impact, social and economic analysis*

### Pendahuluan

Pembangunan yang dilaksanakan dalam suatu wilayah pada hakekatnya adalah mewujudkan suatu pemenuhan kebutuhan penduduknya yang meliputi seluruh sarana prasarana yang dibutuhkan dalam waktu ke waktu selalu mengalami perubahan. Pembangunan antara desa maupun kota sebenarnya mempunyai kesamaan secara umum tetapi secara lebih detail tentu mempunyai perbedaan karena kebutuhan lingkungan antara desa dan kota relatif berbeda. Kota merupakan suatu wilayah dengan pusat

pemukiman penduduk yang sangat padat, sehingga terdapat berbagai aktivitas yang lebih besar seperti aktivitas ekonomi, sosial budaya, pendidikan kesehatan, pemerintahan dan lain sebagainya.

Di dalam kota terdapat hubungan timbal balik antara manusia dan habitatnya sehingga aktivitas manusia itu sendiri kadang-kadang akan menimbulkan dampak terhadap manusia itu sendiri atau manusia lainnya. Aktivitas dan perkembangan kota memiliki pengaruh dan dampak terhadap lingkungan seperti iklim, udara, air, tanah dan sebagainya, bahkan pada dekade terakhir ini banyak diperdebatkan tentang pengaruh pembangunan kota terhadap aspek biotis khususnya karena semakin menyempitnya ruang terbuka hijau kota.

Dampak lain yang ditimbulkan dengan adanya pembangunan juga memasukkan berbagai dimensi ekologi, sehingga pembangunan tetap berjalan tetapi merusak habitat atau lingkungan.

tidak boleh terjadi. Analisis dampak lingkungan merupakan upaya kongkrit yang dilakukan agar supaya pembangunan tidak membawa dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungan karena perkiraan dampak tersebut dapat diestimasi, sehingga ada upaya untuk menghindari atau mengantisipasi.

Pembangunan Jogja Plaza Mall (JPM) di kota Yogyakarta merupakan suatu pembangunan yang dimaksudkan untuk dapat memenuhi kebutuhan fasilitas pembelanjaan bagi masyarakat. Oleh karena itu rencana pembangunan JPM ini akan menimbulkan dampak besar dan penting, sehingga perlu sebuah dokumen AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan). Amdal ini merupakan syarat dari pembangunan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 17 Tahun 2001 tentang rencana jenis usaha dan atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai dampak Lingkungan.

Rencana kegiatan pusat pembelajaran Jogja Plaza Mall terletak di tepi Jalan Sudirman dan di sudut pertigaan Jalan Nyoman Oka memiliki potensi dampak besar dan penting. Mengenai dampak yang akan ditimbulkan perlu dikaji dan dianalisis, diidentifikasi, diprediksi dan dievaluasi sehingga dampak ini dapat diestimasi.

Dalam Analisis Mengenai Dampak Lingkungan sebenarnya meliputi berbagai dampak yang ditimbulkan seperti komponen Geofisik-Kimia, Komponen Biologi, Komponen sosial, Ekonomi dan Budaya. Namun dalam penelitian ini mengkonsentrasikan pada aspek kajian ekonomi, yang melebar pada aspek sosial dan budaya.

### Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah yaitu :

1. Seberapa besar dampak positif dan negatif pembangunan Jogja Plaza Mall terhadap pola distribusi barang dan jasa, pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), nilai ekonomis lahan tanah lokasi pembangunan maupun lahan tanah sekitar pembangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Seberapa besar dampak positif dan negatif pembangunan Jogja Plaza Mall terhadap pendapatan masyarakat, ketenagakerjaan, pendapatan asli daerah (PAD), dan nilai lingkungan sosial ekonomi masyarakat sekitar di Daerah Istimewa Yogyakarta.

### Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dampak positif dan negatif pembangunan Jogja Plaza Mall

terhadap pola distribusi barang dan jasa, pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), nilai ekonomis lahan tanah lokasi pembangunan maupun lahan tanah sekitar pembangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Untuk mengetahui dampak positif dan negatif pembangunan Jogja Plaza Mall terhadap pendapatan masyarakat, ketenagakerjaan, pendapatan asli daerah (PAD), dan nilai lingkungan sosial ekonomi masyarakat sekitar di Daerah Istimewa Yogyakarta.

### Kontribusi Penelitian

Menambah khasanah ilmu pengetahuan terutama analisis dampak lingkungan bidang ekonomi pada umumnya, serta memberi informasi bagi pengembangan penelitian selanjutnya dengan materi yang berkaitan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipakai sebagai bahan kajian bagi pemerintah, masyarakat, lembaga sosial masyarakat pemerhati dalam menangani persoalan yang berhubungan dengan keadaan dampak lingkungan dari sebuah pembangunan usaha di DIY.

Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat digunakan sebagai dasar pengambilan

keputusan atau kebijakan pemerintah daerah khususnya pada kebijakan investasi di DIY yang ramah dengan lingkungan.

### Konsep Analisis Dampak Lingkungan

Konsep Analisis dampak Lingkungan (ANDAL) sebenarnya bukan hal yang baru. Seiring orang memprakirakan apakah konsekuensi tindakan yang akan dilakukan dan memikirkan tindak lanjut apa yang diperlukan untuk memperbesar atau memperkecil konsekuensi tindakan itu. Pada dasarnya ini adalah ANDAL, walaupun tidak dinyatakan secara eksplisit dan tidak dilakukan secara komprehensif yang meliputi banyak bidang.

Secara formal konsep ANDAL berasal dari undang-undang National *Environmental Policy Act* (NEPA) 1969 di Amerika Serikat. Dalam undang-undang ini ANDAL dimaksudkan sebagai alat untuk merencanakan tindakan preventif terhadap kerusakan lingkungan yang mungkin akan ditimbulkan sebagai akibat aktivitas pembangunan yang sedang direncanakan. Di Indonesia, analisis mengenai dampak lingkungan tertera dalam pasal 16 Undang-undang No. 4 tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup dan diperbaharui dengan Undang-undang No. 23 tahun 1997

tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Di dalam undang-undang itu, dampak diartikan sebagai pengaruh aktivitas manusia dalam pembangunan terhadap lingkungan. Hal ini dapat dimengerti karena tujuan undang-undang tersebut adalah untuk melindungi lingkungan terhadap pembangunan yang tidak bijaksana. Namun pada sisi lain perlu kita lihat bahwa di negara kita sebagian besar kerusakan lingkungan justru disebabkan oleh kurangnya atau bahkan tidak adanya pembangunan. Oleh karena itu disamping usaha untuk melindungi lingkungan terhadap pembangunan yang tidak bijaksana, perlu dilakukan usaha untuk melindungi pembangunan dari dampak aktivitas lingkungan.

Dengan demikian konsep ANDAL yang mempelajari dampak pembangunan terhadap lingkungan dan lingkungan terhadap pembangunan juga didasarkan pada konsep ekologi yang secara umum didefinisikan sebagai ilmu yang mempelajari interaksi antara makhluk hidup dengan lingkungannya. ANDAL merupakan bagian ilmu ekologi pembangunan yang mempelajari hubungan timbal balik atau interaksi antara pembangunan dan lingkungan.

### Arti Dampak

Dampak adalah suatu perubahan yang terjadi sebagai akibat suatu aktivitas. Aktivitas

tersebut dapat bersifat alamiah, baik kimia, fisik maupun biologi. Aktivitas juga dapat tidak alamiah dilakukan manusia, misalnya pembangunan sebuah pusat perbelanjaan (Mall). Dalam konteks ANDAL, penelitian dampak dilakukan karena adanya rencana aktivitas manusia dalam pembangunan.

Dampak pembangunan menjadi masalah karena perubahan yang disebabkan oleh pembangunan selalu lebih luas daripada yang menjadi sasaran pembangunan yang direncanakan. Sasaran pembangunan ialah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan itu dapat mengakibatkan dampak primer biofisik dan atau sosial ekonomi budaya. Dampak primer ini akan mempengaruhi sasaran kesejahteraan yang ingin dicapai. Dampak primer menimbulkan dampak sekunder dan seterusnya sehingga dampak tersebut dapat berbentuk spiral berantai, yang itu semua akan mempengaruhi sasaran yang hendak dicapai.

Di dalam ANDAL terdapat dua jenis batasan tentang dampak, yaitu ;(Sumarwoto, 1991, Hlm. 45)

- a. Dampak pembangunan terhadap lingkungan ialah perbedaan antara kondisi lingkungan sebelum ada pembangunan dan yang diperkirakan akan ada setelah ada pembangunan.

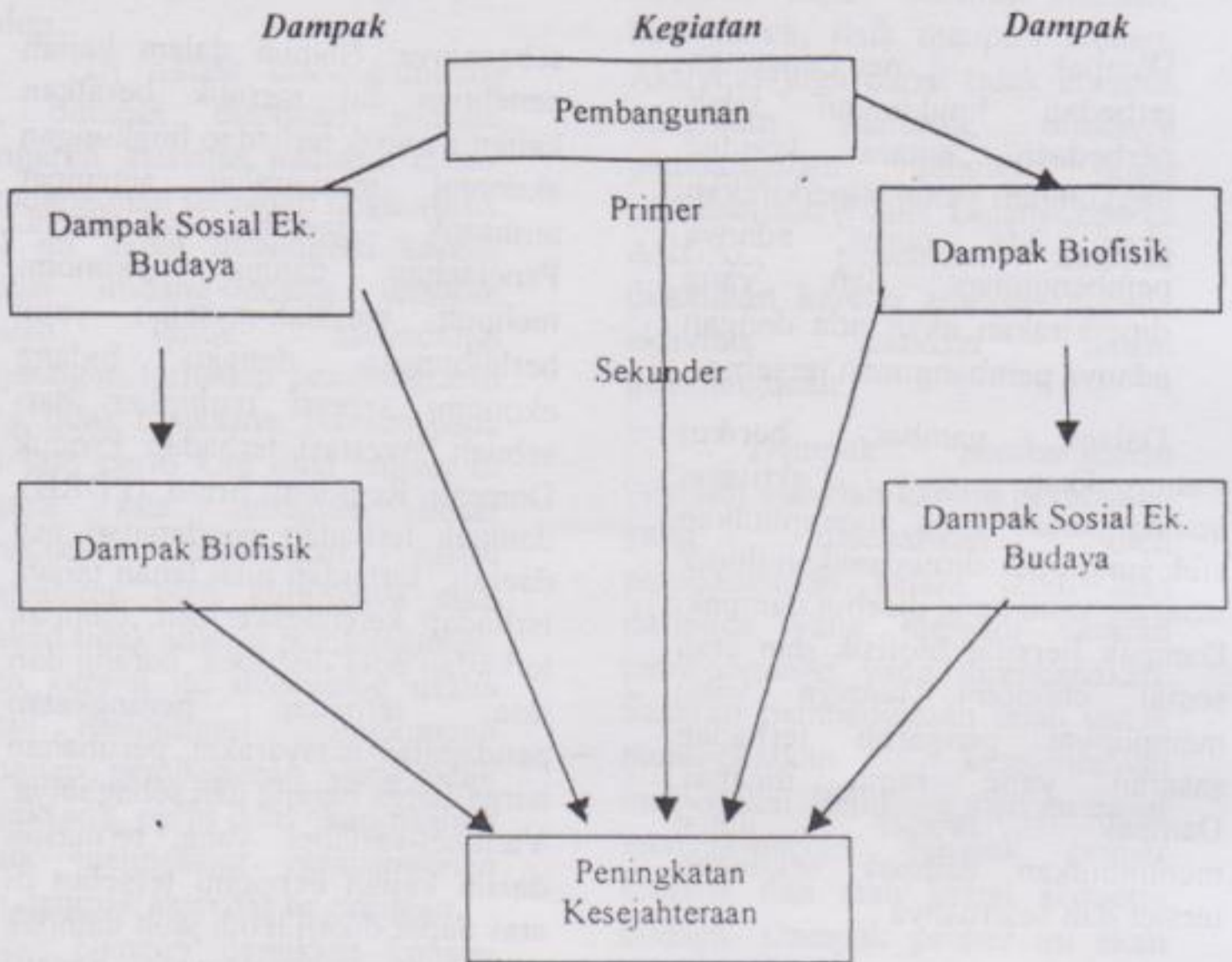
- b. Dampak pembangunan terhadap lingkungan ialah perbedaan antara kondisi lingkungan yang diperkirakan akan ada tanpa adanya pembangunan dan yang diperkirakan akan ada dengan adanya pembangunan tersebut

Dalam gambar berikut menunjukkan aktivitas pembangunan yang menimbulkan efek yang tidak direncanakan diluar sasaran, yaitu yang disebut dampak. Dampak bersifat biofisik dan atau sosial ekonomi budaya yang mempunyai pengaruh terhadap sasaran yang ingin dicapai. Dampak primer dapat menimbulkan dampak sekunder, tersier dan seterusnya.

### Dampak Ekonomi

Sebenarnya dampak yang ditimbulkan dari suatu pembangunan dapat berupa dampak lingkungan fisik maupun non fisik seperti dampak terhadap sosial, ekonomi, kesehatan, budaya dan

sebagainya. Namun dalam kajian penelitian ini menitik beratkan kajian dampak terhadap lingkungan ekonomi masyarakat setempat termasuk daerah sekitarnya. Penelaahan dampak ekonomi meliputi masalah-masalah yang berhubungan dengan bidang ekonomi seperti multiplier dari sebuah investasi terhadap Produk Domesti Regional Bruto (PDRB), dampak terhadap pendapatan asli daerah, terhadap nilai lahan tanah, terhadap ketenagakerjaan, dampak terhadap pola distribusi barang dan jasa, terhadap peningkatan pendapatan masyarakat, perubahan harga-harga barang dan sebagainya. Variabel-variabel yang termasuk dalam kajian ekonomi tersebut di atas dapat dikaji lebih jauh dampak positif maupun dampak negatif yang ditimbulkan, sehingga perkiraan dampak besar dan penting dapat diestimasi dan akhirnya pembangunan dapat berjalan tanpa harus merusak lingkungan



## Metodologi Penelitian

### 1. Metoda Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilaksanakan dengan menggunakan metode sebagai berikut :

#### a. Pengumpulan data sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dari berbagai sumber penelitian, kajian, dan laporan yang pernah diadakan. Metode ini merupakan metode studi kepustakaan dan studi instansional. Data dari metode ini dipergunakan untuk

melengkapi data primer hasil lapangan.

#### b. Pengumpulan data primer

Pengumpulan data ini dilakukan dengan observasi dan orientasi lapangan dan melalui questionnaire. Data yang dikumpulkan dengan cara ini terutama untuk mendapatkan data primer yang diperoleh dari lingkungan dan masyarakat sekitar pembangunan Jogja Plaza Mall.

## 2. Komponen Kegiatan yang Ditelaah

Komponen kegiatan yang menimbulkan dampak dan akan ditelaah adalah kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting. Kegiatan pembangunan sebagai sumber dampak ini diuraikan sesuai tahapan pembangunan, sebagai berikut :

### a. Tahap Pra Kontruksi

Kegiatan yang meimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan pada tahap ini adalah :

#### (1) Pembersihan lahan

Pada pembersihan lahan adalah areal yang semula masih belum siap dibangun dilakukan pembersihan dengan meratakan tanah, sehingga tanah akan siap dibangun.

#### (2) Mobilisasi Tenaga Kerja

Tenaga kerja yang dibutuhkan pada tahap ini sekitar 27 orang untuk peklerjaan pembersihan dan pematangan lahan. Sedangkan untuk pekerjaan lain, seperti penyediaan air, pembuatan pagar dan penutup lahan dan paving blok diperlukan sekitar 30 orang tenaga kerja.

### b. Tahap Kontruksi

Kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan

pada tahap ini adalah sebagai berikut :

#### (1) Penggalian Tanah

Kegiatan peng-galian tanah dilakukan pada saat pembangunan sub struktur yaitu pembangunan lantai basement. Penggalian tanah dilakukan sekitar 6 m, yang menghasilkan tanah sekitar 14.000 m<sup>3</sup>.

#### (2) Mobilitas Kendaraan

Material bangunan diambil dari luar kota, sehingga diangkut dengan truk pengangkut material diperhitungkan sebanyak sekitar 22.557 kali untuk mengangkut semen dan kapur, untuk pasir dan batu kali sekitar 18.000 kali, batu bata sekitar 3.162 kali genteng sekitar 675 kali, dan tegel traso sekitar 720 kali.

#### (3) Pembangunan Super dan Struktur dan Sub Struktur

Kegiatan pemba-ngunan di atas tanah meliputi pagar areal, paving blok, lantai dasar, lantai 1 hingga 2 dan rangka atap baja.

(4) Pemasangan dan Uji Coba Instalasi Pemasangan dan uji coba instalasi yaitu meliputi listrik, genset, telepon, dan fasilitas air bersih.

### c. Tahap Operasional

Kegiatan yang menimbulkan dampak besar

dan penting terhadap lingkungan pada tahap ini adalah sebagai berikut :

(1) Pengoperasian Areal Parkir  
Kegiatan perparkiran diperlukan pengaturan yang jelas dan teratur sehingga tidak akan mengganggu arus lalu-lintas jalan Jenderal Sudirman dan jalan I Dewa Nyoman Oka. Pengaturan tersebut meliputi penempatan pos untuk penarikan retribusi parkir.

(2) Mobilitas Tenaga Kerja  
Tahap operasional memerlukan banyak tenaga kerja meliputi security, operator instalasi, gardening dan sanitasi, pramuniaga, jurkir dan pemeliharaan gedung. Pada waktu tertentu akan dilakukan recruitment tenaga kerja yang dapat memenuhi kualifikasi.

(3) Kegiatan Perdagangan  
Aktivitas perdagangan pada Jogja Plaza Mall dapat berdampak positif dan negatif bagi masyarakat. Aspek ekonomi akan muncul multiplier effect investasi maupun dampak yang lainya yang menyangkut sosial masyarakat.

(4) Pemeliharaan dan Pengoperasian Instalasi  
Pemeliharaan dan pengoperasian instalasi dilakukan untuk mencukupi

kebutuhan listrik pada saat listrik PLN padam.

(5) Aktivitas Restorant  
Selain kegiatan perdagangan retail ada kegiatan restoran yang tentu akan berdampak baik secara sosial maupun ekonomi bagi masyarakat sekitar.

### 3. Main Issues

Dalam penelitian ini akan dibahas isu-isu sentral perkiraan dampak yang ditimbulkan dari aktivitas pembangunan Jogja Plaza Mall seperti :

- a. Multiplier Effect Investasi (dampak adanya investasi terhadap PDRB)
- b. Dampak Ketenagakerjaan
- c. Dampak Perubahan Harga-harga barang dan jasa
- d. Dampak Terhadap Pendapatan Masyarakat
- e. Dampak Terhadap Nilai Lahan Tanah
- f. Dampak Terhadap Perubahan Pola Saluran Distribusi Barang
- g. Dampak Terhadap Pendapatan Asli Daerah

### 4. Metode Analisis Data

- a. Analisis Kualitatif

Dalam penelitian ini sebagian besar analisis digunakan analisis dengan teknik kualitatif, yaitu mencoba memaparkan hasil pengolahan data dengan cara diskriptif menjelaskan variabel-variabel yang diteliti melalui distribusi



frekuensi, maupun analisis perkembangan dari data dari waktu ke waktu.

b. Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif digunakan untuk melihat dampak dari multiplier effect Investasi pembangunan Jogja Plaza Mall terhadap perubahan PDRB di DIY. Multiplier effect tersebut dapat dicari dengan rumus sebagai berikut :

$$\Delta Y = K_i \cdot \Delta I$$

$$K_i = 1 / (1 - b + t b)$$

Dimana :

$\Delta Y$  = perubahan PDRB

$\Delta I$  = perubahan investasi

$K_i$  = koefisien angka pengganda investasi

$b$  = hasrat masyarakat dalam mengkonsumsi/ MPC (koefisien Y)

$t$  = pajak (PPh = 5 %)

Untuk mencari koefisien  $b$  atau *marginal propensity to consumption* (MPC) menggunakan rumus regresi sederhana sebagai berikut :

$$C = f(Y)$$

$$C = C_0 + b Y$$

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2}$$

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2}$$

$$C_0 = Y - b X$$

1. Analisis dan Pembahasan

1. Evaluasi Dasar Komponen yang Diduga Terkena Dampak

a. Pola Jaringan Distribusi Barang Dagangan

Dalam menyalurkan barang di daerah Kecamatan Gondokusuman rata-rata menggunakan pola distribusi tidak langsung, artinya distribusi barang tidak langsung disalurkan oleh produsen ke konsumen, walaupun untuk barang-barang tertentu seperti makanan yang ada dalam warung atau rumah makan langsung disalurkan dari produsen ke konsumen atau pelanggan. Sebaliknya untuk sektor jasa distribusi jasa lebih banyak dilakukan dengan pola distribusi langsung seperti halnya jasa-jasa pelayanan pendidikan, kesehatan, komunikasi dan lainnya. Berikut disajikan gambaran sarana distribusi yang terdapat di daerah Kecamatan Gondokusuman, yang dimungkinkan terkena dampak langsung.

Tabel 1.  
Sarana Distribusi Barang dan Jasa di Kecamatan Gondokusuman (Unit)

Kalurahan	Pasar Umum	Toko	Kios/Warung	Bank	Koperasi
Baciro	1	63	153	-	3
Demangan	1	121	182	3	4
Klitren	1	149	196	5	2
Kota Baru	-	48	44	5	2
Terban	1	214	233	2	2
Total	4	595	808	15	13

Sumber : Kecamatan Gondokusuman dalam Angka, 2000

Dari Tabel tersebut terlihat bahwa Kalurahan Terban mempunyai sarana distribusi yang cukup banyak dibanding dengan kalurahan yang lainnya, terutama untuk sarana distribusi barang seperti toko, kios atau warung dan super market yang itu semua mempunyai kemiripan dengan sarana distribusi seperti Mall yang akan segera dibangun tersebut.

#### b. Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Pajak

Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam era otonomi daerah merupakan suatu faktor yang penting dalam anggaran daerah, yaitu dalam membiayai anggaran

rutin dan anggaran pembangunan daerah. Pendapatan Asli Daerah Istimewa Yogyakarta dari tahun ke tahun terlihat mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan, walaupun pada tahun 1998 terjadi penurunan atau pertumbuhan negatif sebesar 32.5 % dikarenakan keadaan krisis moneter yang melanda Indonesia, namun demikian pada tahun berikutnya sudah terjadi pertumbuhan yang positif kembali. Tahun 2001 PAD DIY meningkat tajam di banding dengan tahun sebelumnya yaitu mencapai di atas 100 miliar lebih.

Tabel 2.  
Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Pajak Daerah (000 Rupiah)

Tahun	PAD	Growth (%)	Pajak dan Retribusi	Growth (%)	Kontribusi (%)
1992/93	21207786		20100621		0.95
1993/94	27985571	31.96	25382304	26.28	0.91
1994/95	39081196	39.65	36248073	42.81	0.93
1995/96	49905942	27.70	43864216	21.01	0.88
1996/97	53497224	7.20	49799705	13.53	0.93
1997/98	60119526	12.38	57286921	15.03	0.95
1998/99	40594308	-32.48	35361989	-38.27	0.87
1999/00	57877500	42.58	51888442	46.74	0.90
2000	84225979	45.52	76857461	48.12	0.91
2001	129415456	53.65	119641801	55.67	0.92

Sumber : DIY dalam Angka, 1992 – 2001

### c. Pendapatan Masyarakat

Dari survei lapangan pendapatan masyarakat sekitar terutama di Kalurahan Kota Baru yang merupakan lokasi proyek Jogja Plaza Mall dapat dikatakan rata-rata penduduk berpendapatan menengah ke atas. Namun demikian di daerah sekitar yang terdekat dengan proyek yaitu di kalurahan Terban (wilayah utara proyek) mempunyai karakteristik penduduk yang rata-rata mempunyai pendapatan menengah ke bawah. Sehingga komponen pendapatan

masyarakat ini tampaknya terkena dampak lingkungan dari proyek Jogja Plaza Mall, yaitu baik positif dan negatif. Kecenderungan yang biasa terjadi adalah bahwa daerah yang mengalami pertumbuhan investasi mempunyai kesempatan dapat meningkatkan pendapatan penduduknya.

Berikut disajikan hasil survei lapangan dengan 100 responden masyarakat sekitar tentang tingkat penghasilan masyarakat sekitar Jogja Plaza Mall per bulan sebagai berikut :

Tabel 3.  
Tingkat Penghasilan Masyarakat Sekitar JPM

No.	Penghasilan	%
1.	< 300.000	8
2.	300.000 – 500.000	31
3.	501.000 – 800.000	19
4.	801.000 – 1.000.000	14
5.	1.001.000 – 1.500.000	11
6.	1.501.000 – 2.000.000	8
7.	2.001.000 – 2.500.000	-
8.	2.501.000 – 3.000.000	3
9.	>3.001.000	6
		100

Sumber : Data Primer

Dari tabel tersebut menunjukkan bahwa tingkat penghasilan masyarakat sekitar Jogja Plaza Mall masih relatif rendah, terbukti prosentase terbesar sebesar 31 %, 19 % dan 14 % rata-rata tingkat penghasilan masyarakat antara Rp. 300.000 – Rp. 1.000.000.

#### d. Nilai Lahan Tanah

Penelitian mengenai nilai lahan yaitu merupakan nilai rupiah tanah per  $m^2$  di daerah kec. Gondokusuman yang merupakan lokasi proyek. Didasarkan survei lapangan ternyata rata-rata nilai lahan tanah di daerah Kecamatan Gondokusuman mempunyai nilai lahan yang cukup tinggi, karena memang merupakan daerah pusat kota, daerah perkantoran. Nilai lahan yang tinggi biasanya didaerah pinggir jalan besar yang

mencapai 1 juta rupiah per  $m^2$  atau lebih. Tetapi untuk daerah-daerah pemukiman penduduk di dalam gang masuk dari penggir jalan nilai lahan mencapai 500 ribu rupiah per  $m^2$  atau lebih. Kalurahan di Kecamatan Gondokusuman yang mempunyai rata-rata nilai lahan tinggi adalah di Kalurahan Kota Baru, tetapi untuk Kalurahan Terban relatif lebih rendah dibanding dengan Kota Baru. Dan adanya pusat-pusat perdagangan yang baru dimungkinkan daerah yang terdekat dipastikan akan terjadi peningkatan nilai jual tanah dari sebelum dan sesudah adanya proyek untuk nilai lahan tanah proyek yang kurang lebih sekitar 7.795  $m^2$ , maupun nilai tanah yang dimiliki masyarakat sekitar.

**e. Multiplier Effect**

Efek ganda (*multiplier effect*) ekonomi didiskripsikan tentang perkembangan investasi di suatu daerah (DIY) yang mendorong pertumbuhan ekonomi regional (pertumbuhan PDRB). Multiplier effect investasi adalah angka pengganda dari sebuah perubahan investasi yang berdampak pada perubahan pendapatan regional, maupun nasional. Dengan adanya investasi mengakibatkan

pendapatan masyarakat bertambah sehingga meningkatkan pengeluaran masyarakat (permintaan efektif) atau sering disebut konsumsi RT, sehingga permintaan terhadap barang dan jasa meningkat. Berikut ini disajikan perkembangan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), Konsumsi RT dan Pembentukan Modal Tetap Domestik Bruto di Daerah Istimewa Yogyakarta.

**Tabel 4.**  
PDRB, Konsumsi RT dan Modal Tetap Domestik Bruto (MTDB), (Juta Rupiah)

Tahun	PDRB	Growth (%)	Konsumsi RT	Growth (%)	MTDB	Growth (%)
1993	4058028		1891799		1087509	
1994	4387074	8.11	1965848	3.91	1191737	9.58
1995	4741903	8.09	2048070	4.18	1291954	8.41
1996	5111563	7.80	2155913	5.27	1394753	7.96
1997	5290409	3.50	2288183	6.14	1409369	1.05
1998	4685777	-11.43	2211831	-3.34	1111794	-21.11
1999	4824445	2.96	2326663	5.19	1164265	4.72
2000	5017709	4.01	2386969	2.59	1239402	6.45
2001	5124370	2.13				

Sumber : DIY dalam Angka, 1992 – 2001

Dari angka dalam tabel tersebut diperlihatkan bahwa, pertumbuhan baik PDRB, konsumsi RT dan Pembentukan Modal Tetap domestik Bruto (Proxi Investasi) menunjukkan pertumbuhan yang meningkat dari tahun ketahun, kecuali tahun 1998 menunjukkan pertumbuhan

yang kontraktif yang cukup besar minus 13 % untuk PDRB, minus 3 % untuk Konsumsi RT, dan 21 % untuk Pembentukan Modal Tetap Domestik Bruto.

**f. Nilai Lingkungan Sosial Ekonomi**

Berdasarkan survei lapangan di daerah Kecamatan .

Gondokusuman menunjukkan bahwa lingkungan sosial ekonomi masyarakatnya rata-rata mempunyai karakteristik atau kebiasaan antara lain seperti pola hidup sederhana, belanja sehari-hari dilakukan masyarakat dengan mengandalkan sarana distribusi tradisional seperti pasar umum, toko kelontong biasa, warung, tidak konsumtif dan berperilaku boros, gaya hidup atau performen sederhana, santun dan lainnya yang semua itu masih sangat relevan dalam kehidupan di kota bukan metropolitan.

## **2. Perkiraan Dampak Terhadap Komponen yang Diduga Terkena Dampak**

Disamping penelaahan pada tahap-tahap tersebut, juga dibahas isu-isu pokok (*main issues*) yang terangkum dalam analisis dampak lingkungan dibidang ekonomi ini.

### **a. Tahap Pra-konstruksi**

Kegiatan pada tahap pra-konstruksi dari pembangunan Jogja Plaza Mall yang terletak di wilayah Kecamatan Gondokusuman ini diduga akan menimbulkan dampak terhadap aspek ekonomi baik menyangkut masalah pola jaringan distribusi barang dagangan, pendapatan asli daerah (PAD) dan pajak, pendapatan masyarakat, nilai lahan tanah proyek dan nilai

tanah daerah sekitar, dampak ganda adanya investasi terhadap pendapatan regional, maupun masalah nilai lingkungan sosial ekonomi masyarakat sekitar.

Secara umum dampak lingkungan yang ditimbulkan pada tahap pra-konstruksi ini masih belum begitu dirasakan, walaupun ada beberapa dampak yang muncul, tetapi dengan skala yang relatif masih rendah. Tahap pra-konstruksi memungkinkan sudah terjadinya mobilisasi tenaga kerja yang terbatas terutama mereka yang terlibat dalam persiapan pembuatan gedung dan prasarana lainnya, sehingga dampak positif yang dapat dirasakan adalah meningkatnya permintaan barang konsumsi terutama makanan, sehingga sarana distribusi barang juga meningkat walaupun masih beberapa unit saja. Juga permintaan akan kebutuhan rumah (indekos) terutama adalah tenaga kerja yang berasal dari luar daerah. Di bagian lain, permintaan barang atau material kebutuhan persiapan pembangunan semakin meningkat didaerah sekitarnya.

Dengan demikian terjadinya permintaan barang dan jasa tersebut memungkinkan terjadinya peningkatan pendapatan masyarakat sekitar, peningkatan, pendapatan regional,

pendapatan asli daerah dari pajak/retribusi/ perijinan pembangunan, walaupun masih relatif rendah. Dampak terhadap nilai lahan tanah proyek dan nilai tanah sekitar mengalami peningkatan harga per m<sup>2</sup> nya hanya saja masih relatif kecil jika dibanding pada tahap selanjutnya tahap konstruksi dan operasional proyek. Disisi lain dampak negatif yang ditimbulkan pada tahap pra-konstruksi ini adalah dengan adanya peningkatan permintaan barang dan jasa dimungkinkan terjadi peningkatan harga-harga walaupun masih sangat rendah dan partial.

#### b. Tahap Kontruksi

Pada tahap konstruksi diperkirakan dampak lingkungan yang ditimbulkan lebih besar dibanding pada saat tahap pra-konstruksi, baik dampak positif maupun negatifnya. Hal ini dinilai wajar karena keterlibatan faktor-faktor pendukung dalam pembangunan Jogja Plaza Mall akan semakin besar kebutuhannya. Faktor pendukung utama dibidang ekonomi adalah kebutuhan tenaga kerja atau mobilisasi tenaga kerja. Kebutuhan tenaga kerja semakin besar terutama untuk tenaga kerja bangunan, sehingga dampak adanya tenaga kerja yang besar tersebut dapat mengurangi pengangguran, juga semakin besarnya kebutuhan akan barang

dan jasa sehari-hari, sehingga tumbuhnya aktivitas perekonomian pada sektor informal seperti munculnya warung makan, toko-toko dan tempat hunian sementara seperti indekos, serta pelayanan jasa lainnya. Jadi sarana distribusi barang dagangan semakin meningkat sehingga terjadi peningkatan aktivitas perekonomian yang akan meningkatkan pendapatan nominal penduduk sekitar, walaupun sifatnya hanya sementara dan dinikmati oleh kalangan tertentu.

Dampak negatif yang ditimbulkan sama halnya dengan dampak pada tahap pra-konstruksi di atas, yaitu karena permintaan barang dan jasa semakin meningkat maka akan memicu peningkatan harga-harga barang baik kelompok makanan maupun material bangunan. Peningkatan harga-harga itu diduga meningkat dengan pesat, sehingga pendapatan dan tabungan riil masyarakat berkurang.

#### c. Tahap Pasca Kontruksi atau Operasional Proyek

Pada tahap ini aktivitas pembangunan fasilitas utama proyek sudah berakhir, kemudian memasuki tahap operasionalisasi Jogja Plaza Mall yang melibatkan lebih banyak lagi tenaga kerja yang

bersifat permanen yang mengisi seluruh kegiatan di mall tersebut. Rekrutment tenaga kerja dilakukan sehingga sebagian masyarakat sekitar yang menganggur dapat teralokasi pada lapangan pekerjaan yang baru ini. Pengangguran disekitar lokasi menurun dan pendapatan masyarakat meningkat sehingga konsumsi masyarakat meningkat. Semakin tinggi pendapatan masyarakat, semakin banyaknya aktivitas perdagangan dan lainnya, maka pendapatan pajak dan retribusi meningkat sehingga pendapatan asli daerah (PAD) meningkat.

Beroperasinya Jogja Plaza Mall tersebut mendorong sektor-sektor produksi formal maupun informal di wilayah Yogyakarta juga meningkat, karena kebutuhan barang dagangan meningkat. Pada sektor perdagangan dengan adanya aktivitas Mall tersebut memungkinkan mendorong munculnya aktivitas perdagangan baru yang bersinergi pada produk-produk yang dibutuhkan sebagai barang dagangan di Mall tersebut. Juga dampak terhadap nilai lahan tanah sekitar diperkirakan meningkat seiring pembangunan Mall itu, berarti nilai aset-aset yang dimiliki oleh warga sekitar semakin tinggi dan untuk nilai lahan tanah proyek dari sebelum dan sesudah adanya proyek terdapat perbedaan yang

signifikan terutama penggunaan lahan yang semula merupakan lahan tidur kemudian menjadi lahan produktif. Juga di sektor pariwisata diduga semakin berkembang terutama wisatawan domestik yang mengunjungi kota Yogyakarta, karena semakin banyaknya fasilitas rekreasi rumah tangga seperti Mall ini.

Pada sisi *multiplier effect* bertambahnya investasi di sektor perdagangan ini dapat mengakibatkan perubahan pendapatan regional (PDRB) yang semakin meningkat. Peningkatan pendapatan regional tersebut dapat diestimasi dengan cara menghitung angka pengganda (*multiplier*) investasi ( $K_i$ ) dikalikan dengan perubahan investasi Mall tersebut yang diformulasikan sebagai berikut:

$$\Delta Y = K_i \cdot \Delta I$$

$$K_i = 1 / (1 - b + t b)$$

Dimana :

$\Delta Y$  = perubahan PDRB

$\Delta I$  = perubahan investasi

$K_i$  = koefisien angka pengganda investasi

$b$  = hasrat masyarakat dalam mengkonsumsi (koefisien  $Y$ )

$t$  = pajak (PPh= 5 %)

Dari data statistik angka PDRB dan konsumsi RT dapat diestimasi persamaan regresi fungsi konsumsi yang dipengaruhi oleh pendapatan



(PDRB), diperoleh sebagai berikut :

$$C = 262456.5 + 0.40198 Y$$

Sehingga Ki dapat dihitung:

$$K_i = 1 / [1 - 0.40198 + (0.05 \times 0.40198)] = 1.617812$$

Jadi dengan adanya perubahan investasi Mall sebesar Rp. 30 miliar, maka perubahan atau peningkatan pendapatan regional bruto (PDRB) diestimasi sebesar :

$$\begin{aligned} \Delta Y &= 1.617812 \times 30 \text{ miliar} \\ &= 48.53436 \text{ miliar} \end{aligned}$$

Selain dampak positif yang dikemukakan di atas, terdapat dampak lingkungan yang bersifat negatif, yaitu bahwa semakin meningkatnya pendapatan dan konsumsi masyarakat terhadap barang, maka memungkinkan terjadinya kenaikan harga-harga barang sehingga mendorong laju inflasi daerah. Dampak negatif yang lain adalah bahwa, dengan adanya Jogja Plaza Mall ini, berarti sarana distribusi barang dagangan semakin besar, namun demikian sarana distribusi barang dengan skala yang relatif kecil seperti toko-toko, warung, pasar tradisional akan tergeser atau omset penjualannya semakin berkurang.

Terhadap lingkungan sosial ekonomi yang selama ini kita ketahui bahwa, masyarakat sekitar daerah proyek memiliki

pola hidup sederhana, tidak boros dan sebagainya. Setelah adanya Mall ini akan cenderung berperilaku boros, konsumtif, dan bergaya metropolitan.

### 3. Evaluasi Dampak

Dari perkiraan dampak besar dan penting terhadap komponen yang diduga terkena dampak atau main issues tersebut di atas maka perlu dilakukan evaluasi dampak dan bagaimana solusi yang perlu dipertimbangkan oleh pembuat kebijakan proyek Jogja Plaza Mall tersebut agar dampak negatif yang ditimbulkan dapat diantisipasi, minimal dikurangi.

Evaluasi dari dampak positif dan negatif di bidang ekonomi yang ada ternyata dampak positif yang diperkirakan cukup besar dan dapat membawa manfaat yang signifikan terhadap pembangunan ekonomi di wilayah Kecamatan Gondokusuman dan sekitarnya. Namun demikian dampak negatif yang ditimbulkan juga perlu diantisipasi dan dikurangi.

#### a. Tahap Pra Kontruksi

Seperti disebutkan dalam perkiraan dampak di atas, dampak penting pada tahap ini masih belum begitu dirasakan secara ekonomi karena skala kebutuhan tenaga kerja masih relatif kecil, kebutuhan barang juga masih relatif sedikit

sehingga perubahan-perubahan atau peningkatan harga masih kurang signifikan, maka yang penting adalah planing tentang rekrutment tenaga kerja, planing pembelian barang-barang yang akan dibutuhkan proyek sedapat mungkin dapat dipersiapkan dengan skedulling yang tepat, sehingga peningkatan permintaan barang terutama material tidak terlalu fluktuatif.

#### **b. Tahap Kontruksi**

Pada tahap kontruksi evaluasi terhadap dampak yang ditimbulkan sudah relatif lebih besar terutama menyangkut masalah persiapan rekrutment tenaga kerja, perlu dipertimbangkan penggunaan masyarakat lokal yang lebih utama supaya tidak menimbulkan keresahan yang berakibat terjadinya destruktif yang akan merugikan proyek maupun masyarakat itu sendiri. Terhadap mulai melambungnya harga-harga akibat peningkatan permintaan barang konsumtif maupun material proyek yang mendorong inflasi daerah, maka perlu pendisiplinan jadwal pembelian barang agar tidak terlalu fluktuatif. Untuk barang-barang konsumtif keperluan sehari-hari tenaga kerja diperlukan penyediaan sarana distribusi seperti warung dan sebagainya dengan cara mengundang atau kerjasama dan

diberi tempat agar tidak terjadi peningkatan harga kebutuhan pokok tenaga kerja pada tahap kontruksi ini.

#### **c. Tahap Pasca Kontruksi**

Tahap pasca kontruksi atau operasional Jogja Plaza Mall ini aktivitas ekonomi di daerah ini semakin besar rekrutmen tenaga kerja harus sudah dipersiapkan jauh-jauh hari sebelumnya, sehingga persiapan peningkatan kualitas SDM dapat dilaksanakan dengan baik seperti pelatihan dan sebagainya. Juga perlu melakukan rekrutmen tenaga kerja lokal sehingga aktivitas proyek tersebut cukup mendorong peningkatan pendapatan masyarakat sekitar. Untuk menghindari agar tidak terlalu banyak menggeser aktivitas sarana distribusi barang dengan skala kecil seperti toko-toko, warung, pasar tradisional maka diusahakan sebagian besar barang yang disajikan dalam Jogja Plaza Mall pasarnya adalah segmentasi pasar kalangan menengah ke atas, jadi perilaku konsumtif juga lebih banyak dilakukan oleh masyarakat berpendapatan menengah keatas dan persaingan distribusi barang juga dapat terhindarkan. Juga untuk stabilisasi harga dapat dilakukan dengan penyediaan lebih banyak barang-barang

contain lokal dan counter-counter yang ada dalam Jogja Plaza Mall berorientasi pada usaha masyarakat lokal, tanpa menghilangkan kompetisi sehat. Dengan demikian kesenjangan ekonomi dapat dihindarkan antara masyarakat yang berpenghasilan tinggi dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

### Kesimpulan

Dari isu-isu yang telah dikemukakan di atas baik masalah berubahnya sarana jaringan distribusi barang dagangan, berubahnya pendapatan asli daerah (PAD) atau berubahnya pajak dan distribusi, berubahnya pendapatan masyarakat, berubahnya nilai lahan tanah daerah sekitar, adanya multiplier karena investasi, dan kerugian lingkungan sosial ekonomi yang terjadi, maka dapat diambil kesimpulan dampak yang ditimpulkan terhadap isu ekonomi adalah sebagai berikut :

### Dampak Positif

- a. Mobilisasi tenaga kerja akan meningkatkan sarana distribusi barang terutama kebutuhan hidup sehari-hari.
- b. Meningkatnya lapangan pekerjaan sehingga tingkat pengangguran menurun.
- c. Meningkatnya sarana distribusi barang dan jasa
- d. Pendapatan Asli Daerah (PAD) meningkat dengan adanya

- e. Peningkatan pajak dan retribusi.
- e. Pendapatan masyarakat sekitar meningkat (karena penyerapan TK dan tambahnya hunian Indekos)
- f. Nilai jual tanah sekitar meningkat, sehingga aset-aset milik masyarakat nilainya meningkat.
- g. Nilai lahan tanah proyek mengalami peningkatan yang semula merupakan lahan tidur sekarang menjadi lahan yang produktif.
- h. Terdapat multiplier investasi terhadap peningkatan pendapatan daerah atau Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).
- i. Meningkatnya usaha-usaha pendukung untuk pemenuhan barang-barang dagangan di Mall sehingga Usaha Kecil Menengah (UKM) meningkat.
- j. Meningkatnya bidang pariwisata terutama wisatawan domestik.

### Dampak Negatif

- a. Saluran distribusi pada skala kecil seperti toko-toko, warung, pasar tradisional tergeser terutama pengecer kecil.
- b. Peningkatan harga-harga secara umum atau inflasi.
- c. Terjadinya perubahan perilaku boros, dan konsumtif dan bergaya metropolitan pada masyarakat sekitar.

- d. Distribusi pendapatan yang semakin senjang antara pasar modern dan tradisional, sehingga kesenjangan ekonomi semakin tinggi antara yang kaya dan yang miskin.

#### Saran

- a. Pemerintah daerah disarankan melakukan kebijakan yang antisipatif dengan melakukan pengawasan dan evaluasi yang ketat terhadap komponen-komponen yang telah

disepakati dalam laporan Dampak Terhadap Lingkungan dengan adanya kegiatan Jogja Plaza Mall tersebut.

- b. Kebijakan yang dilakukan oleh perusahaan dalam hubungannya dengan kepemihakan terhadap masyarakat lokal diharapkan dapat menjadi prioritas utama, terutama dalam hal penarikan tenaga kerja, dan kesempatan berusaha dalam Mall tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonimus, (1992), *Undang-undang No. 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Tata Ruang*
- Anonimus, (1997), *Undang-undang No. 23 Tahun 1997 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup.*
- Anonimus, (1999), *Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1999 Tentang Analisis Mengenai dampak Lingkungan.*
- Anonimus, (2000), *Keputusan Kepada Bapedal No. 09 Tahun 2000 Tentang Pedoman Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.*
- Anonimus, (2001), *Keputusan Gubernur Kepala Daerah DI Yogyakarta No. 09 Tahun 2001 Tentang Petunjuk Pelaksanaan AMDAL Prop. DI Yogyakarta.*
- Boediono, (1982), *Pengantar Ilmu Ekonomi Makro*, BPFE, Yogyakarta.
- Chafid Fandeli, (1995), *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Prinsip Dasar dan Pemapannya Dalam Pembangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Otto Soemarwoto, (1987), *Analisis Dampak Lingkungan*, Gadjah Mada University Press.
- Sadono Sukirno, (2002), *Pengantar Teori Makro Ekonomi*, Rajawali Pers, Jakarta.