

TESIS

**ANALISA PENERAPAN PEMBANGUNAN
BERKELANJUTAN PADA KAWASAN PERUMAHAN
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (DIY)**



RISANG SETYOBUDI

NPM : 165102565

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

JULI 2018



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : RISANG SETYOBUDI
Nomor Mahasiswa : 165102565
Konsentrasi : Manajeman Kontruksi
Judul Tesis : Analisa Penerapan Pembangunan Berkelanjutan Pada
Kawasan Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta
(DIY)

Nama Pembimbing

Dr. Ir. Wulfram I. Ervianto, M.T

Tanggal

23/07/2018

Tanda Tangan



Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D

23/7/18





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : RISANG SETYOBUDI
Nomor Mahasiswa : 165102565
Konsentrasi : Manajemen Kontruksi
Judul Tesis : Analisa Penerapan Pembangunan Berkelanjutan Pada
Kawasan Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta
(DIY)

Nama Pengaji	Tanggal	Tanda Tangan
(Ketua) Dr. Ir. Wulfram I. Ervianto, M.T	24/11/2018	
(Sekretaris) Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D	24/11/2018	
(anggota) Ir. A. Koesmargono, M.Conts., Mgt., Ph.D	26/11/2018	

Ketua Program Studi


Dr. Ir. Imam Basuki, M.T

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini penelitian menyatakan bahwa tesis yang dibuat ini adalah hasil karya sendiri dan dalam laporan penelitian ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk penelitian lain atau memperoleh gelar kesarjanaan pada perguruan tinggi lain, serta sepanjang pengetahuan peneliti juga tidak terdapat karya orang lain atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 20 Juli 2018



INTISARI

Belum terkendalinya sistem perencanaan dan pengelolaan kota yang tepat akan menjadi permasalahan khusus yang membutuhkan penanganan intensif, sebelum terjadi lonjakan pertambahan penduduk ditambah dengan laju urbanisasi yang memicu timbulnya permasalahan perumahan dan permukiman. Permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah bagaimana implementasi developer besar yang ada di DIY tentang kawasan perumahan yang berkelanjutan, dengan mengukur sampai sejauhmana pengembang telah menerapkan pembangunan berkelanjutan pada kawasan perumahan yang telah dibangun nya.

Metode penelitian dilakukan dengan menganalisis data kuisioner yang disebarluaskan kepada 21 developer besar di Daerah Istimewa Yogyakarta, Angket kuisioner terdiri dari 4 bahasan, pada bagian pertama tentang aspek lingkungan, bagian kedua tentang aspek sosial, bagian ketiga tentang aspek ekonomi, dan bagian keempat menanyakan tanggapan untuk pemerintah mengenai perumahan berkelanjutan. Pengolahan data dilakukan dengan analisis deskriptif serta pengolah data kuisioner menggunakan aplikasi SPSS 16.0 dan *Microsoft excel*.

Hasil penelitian menyatakan sebaran perumahan responden banyak tedapat di Kab. Sleman dan Kab. Bantul, segmentasi pasar didominasi perumahan menengah dengan range harga 500 juta – 1 miliar. Kebanyakan perumahan responden dalam membangun perumahannya sudah cukup baik yaitu menerapkan di antara 70-89% dari indikator perumahan berkelanjutan pada setiap lokasi perumahannya, namun masih terdapat kekurangan dari aspek lingkungan, aspek sosial, dan aspek ekonomi yang dapat ditingkatkan. Pemerintah biasanya kemudahan perizinan, namun pemerintah memberikan syarat-syarat yang harus dilakukan developer sebelum melakukan pembangunan perumahannya.

Kata kunci: Developer, Pembangunan Berkelanjutan, Kawasan Perumahan, Peran Pemerintah

ABSTRACT

Uncontrolled proper urban planning and management system will be a special issue requiring intensive management, before the spike in population growth coupled with the urbanization rate that triggered housing and settlement problems. The problem that will be discussed in this thesis is how the implementation of large developers in DIY about sustainable housing areas, by measuring to what extent developers have implemented sustainable development on the housing area that has been built.

The research method was conducted by analyzing the questionnaire data distributed to 21 major developers in Yogyakarta Special Region, Questionnaire Questionnaire consisted of 4 subjects, in the first part about environment aspect, second part about social aspect, third part about economic aspect, and fourth part asked response government on sustainable housing. Data processing is done by descriptive analysis and data processing questionnaire using SPSS and Microsoft excel application.

The results of the study states that the housing distribution of many respondents in Kab. Sleman and Kab. Bantul, market segmentation dominated middle housing with price range 500 million - 1 billion. Most respondents' housing in building their houses is quite good, applying between 70-89% of sustainable housing indicators at each home location, but there is still a lack of environmental, social, and economic aspects that can be improved. The government usually licensing convenience, but the government provides the terms that must be done before the developer develop their housing.

Keywords: Developer, Sustainable Development, Housing Area, Government Role

KATA PENGANTAR



اللَّهُمَّ اخْرُجْنِي مِنْ هَذَا الْجَنَاحِ إِلَيْكُمْ وَرَحْمَةً اللَّهِ وَرَحْمَةً

Alhamdulillahirabbil'alamin segala puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul **ANALISA PENERAPAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN PADA KAWASAN PERUMAHAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (DIY)**

Tujuan dari tesis ini adalah untuk mengetahui sejauhmana developer menerapkan perumahan berkelanjutan pada perumahan yang dibangunnya di DIY, sehingga penyusun dapat menjabarkan apa kekurangan perumahan yang sudah terbangun di DIY dan dapat dijadikan masukan dalam meningkatkan perumahan berdasarkan indikator perumahan berkelanjutan. Dalam pelaksanaan dan penyusunan Tesis ini, penyusun menyadari sepenuhnya bahwa selesaiannya Tesis ini tidaklah terlepas dari kerjasama, bantuan, bimbingan, pengarahan, petunjuk dan saran dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penyusun menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Wulfram I. Ervianto, MT beserta Bapak Ir. Peter F. Kaming, M.Eng, Ph.D selaku dosen pembimbing I dan pembimbing II atas segala bimbingan, arahan dan bantuannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
2. Bapak Ir. A. Koesmargono, M.Conts., Mgt., Ph.D selaku selaku dosen penguji tesis ini.
3. Bapak dan Ibu dosen pengajar Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Atmajaya Yogyakarta atas ilmu yang telah diberikan kepada penyusun.

4. Kepada REI Yogyakarta beserta Anggotanya para Developer perumahan di Yogyakarta yang telah membantu kelancaran dalam perolehan data yang dibutuhkan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Penyusun berharap semoga amal baik yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. Disadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, sehingga masih perlu adanya perbaikan dan saran dari pembaca. Penyusun juga berharap semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua, Amin Ya Rabbal Alamin.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Yogyakarta, 20 Juli 2018

Risang Setyobudi

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
INTISARI.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Keaslian Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	6
F. Tujuan Penelitian	6
 BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Studi Literatur.....	7
B. Landasan Teori	9
1. Paradigma Pembangunan	9
2. Dimensi Ruang Wilayah Dari Pembangunan Berkelanjutan	9
3. Konsep dan Definisi Pembangunan Berkelanjutan	10
4. Perumahan	11
5. Kerangka Perumahan Berkelanjutan	12

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A.	Paradigma Penelitian	14
B.	Jenis Penelitian	14
C.	Variabel Penelitian	15
D.	Teknik Pengambilan Responden	17
E.	Teknik Pengumpulan Data	17
F.	Teknik Analisa.....	18
G.	Tahapan Penelitian	19
1.	Perumusan masalah	19
2.	Tinjauan Pustaka.....	19
3.	Pengumpulan data	19
4.	Teknik Analisa.....	19
5.	Penarikan Kesimpulan.....	20

BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN

A.	Lokasi Penelitian	22
1.	Prasarana dan Utilitas	23
2.	Kondisi Sarana.....	26
B.	Perkembangan Kegiatan Kontruksi dan Sebaran Perumahan	27
C.	Kondisi Dan Potensi Investasi Properti di DIY	28

BAB V PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

A.	Pengumpulan Data.....	30
1.	Survei.....	30
2.	Uji Validitas dan Reabilitas	31
B.	Pengolahan Data	32
1.	Penjabaran Aspek Lingkungan.....	32
2.	Penjabaran Aspek Sosial	38
3.	Penjabaran Aspek Ekonomi	45

BAB VI HASIL ANALISI DAN PEMBAHASAN

A.	Analisi Data	52
B.	Pembahasan	54
1.	Pengukuran Penerapan Perumahan Bekelanjutan	55
2.	Peran Pemerintah.....	64
3.	Karakteristik Perumahan DIY Dibandingkan Dengan Jakarta.....	65

BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN

A.	Kesimpulan.....	67
B.	Saran	69
1.	Saran Untuk Developer	69
2.	Saran Untuk Pemerintah.....	70
3.	Saran Untuk Peneliti Lain	70

LAMPIRAN

Lampiran I Kuesioner Dan Daftar Anggota REI DIY

Lampiran II Hasil Pengujian SPSS 16.0

Lampiran III Data Notulensi Developer

DAFTAR TABEL

	halaman
1. Tabel 3.1 Penarikan Variabel Penelitian.....	16
2. Tabel 3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	17
3. Tabel 3.3 Teknik Analisa Data	18
4. Tabel 5.1 Penggunaan Energi Yang Efektif dan Efisien	32
5. Tabel 5.2 Tabel Penerapan Prinsip 3R (Reduce, reuse, dan reycle)	33
6. Tabel 5.3 Produksi Carbon Atau Emisi Dari Kegiatan Lingkungan	33
7. Tabel 5.4 Pengelolaan Pembuangan Sampah dan Limbah Domestik.....	34
8. Tabel 5.5 Kerusakan Lingkungan (tidak sesuai RTRW)	34
9. Tabel 5.6 Kenyamanan dan Keamanan (lingkungan indor)	35
10. Tabel 5.7 Kenyamanan Lingkungan Yang Sehat (lingkungan outdor) ...	35
11. Tabel 5.8 Utilitas Lingkungan dan Energi Listrik (infrastruktur).....	36
12. Tabel 5.9 Polusi dan Ruang Terbuka Yang Hijau	36
13. Tabel 5.10 Pengelolaan Limbah lingkungan dan Ketersediaan Infrastruktur	37
14. Tabel 5.11 Lingkungan Hijau	37
15. Tabel 5.12 Perawatan bangunan dan Lingkungan Secara Rutin.....	38
16. Tabel 5.13 Pola Penyebaran Penduduk.....	38
17. Tabel 5.14 Menggerakkan Proses perubahan Lingkungan Perumahan ...	39
18. Tabel 5.15 Kesadaran Bersosial Dalam Lingkungan Perumahan.....	39
19. Tabel 5.16 Memunculkan Kesadaran Lingkungan Yang Berkelompok..	40
20. Tabel 5.17 Kesepakatan Mewujudkan Keseimbangan Lingkungan.....	41
21. Tabel 5.18 Membuat Struktur Kegiatan Masyarakat Perumahan	41
22. Tabel. 5.19 Membuat Struktur Sosial Lingkungan Perumahan	42
23. Tabel 5.20 Mengikuti Program-Progam Pemerintah.....	42
24. Tabel 5.21 Kemudahan Penghuni Dalam Kegiatan Sehari-hari	43
25. Tabel 5.22 Perilaku Positif Terhadap Lingkungan	43
26. Tabel 5.23 Kepadatan Kawasan Hunian (mix-use)	44
27. Tabel 5.24 Fasilitas Yang Selalu Berfungsi Dengan Baik.....	44
28. Tabel 5.25 Nilai Tambah Ekonomi.....	45

29.	Tabel 5.26 Lingkungan Ekonomi Dengan Kualitas Hidup Penghuni.....	45
30.	Tabel 5.27 Upaya Peningkatan Kualitas Hunian	46
31.	Tabel 5.28 Harga Biaya Perawatan Hunian	46
32.	Tabel 5.29 Ekonomi Hunian Yang Sesuai Dengan Harga Yang Dibayarkan	47
33.	Tabel 5.30 Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Berkelanjutan	47
34.	Tabel 5.31 Peran Sistem Perbankan.....	48
35.	Tabel 5.32. Swadaya Dalam Membayar Keperluan Pribadi	48
36.	Tabel 5.33 Bahan-bahan Yang Digunakan	49
37.	Tabel 5.34 Perubahan Utilitas Lingkungan Yang Selalu Dilakukan	50
38.	Tabel 5.35 Pemilihan Lokasi Yang Menunjang Mobilitas	50
39.	Tabel 5.36 Metode Penggerjaan Perumahan	51
40.	Tabel 6.1 Hasil Uji Validitas Mengenai Aspek Lingkungan	52
41.	Tabel 6.2 Hasil Uji Validitas Mengenai Aspek Sosial	52
42.	Tabel 6.3 Hasil Uji Validitas Mengenai Aspek Ekonomi.....	53
43.	Tabel 6.4 Hasil Uji Reliabilitas.....	54
44.	Tabel 6.5 Sebaran Perumahan Responden.....	54
45.	Tabel 6.6 Pengukuran Penerapan Aspek Lingkungan Oleh Developer...55	
46.	Tabel 6.7 Kondisi Aspek Lingkungan Yang Perlu Ditingkatkan	57
47.	Tabel 6.8 Pengukuran Penerapan Aspek Sosial Oleh developer	58
48.	Tabel 6.9 Kondisi Aspek Sosial Yang Perlu Ditingkatkan	60
49.	Tabel 6.10 Pengukuran Penerapan Aspek Ekonomi Oleh Developer61	
50.	Tabel 6.11. Kondisi Aspek Ekonomi Yang Perlu Ditingkatkan.....63	
51.	Tabel 6.12 Kekurangan Developer Berdasar Indikator Perumahan Berkelanjutan	66

DAFTAR GAMBAR

	halaman
1. Gambar 2.1 Kerangka Pencapaian Perumahan Berkelanjutan	13
2. Gambar 3.1. Diagram Alur Pikir Penelitian.....	21
3. Gambar 4.1 Peta Pola Ruang DIY	22
4. Gambar 4.2 Papan Informasi Fasilitas Perumahan	23
5. Gambar 4.3 Jalan Beserta Drainase	24
6. Gambar 4.4 Kondisi Jalan Lingkungan	24
7. Gambar 4.5 Persampahan Pada Setiap Unit Rumah	25
8. Gambar 4.6 Area Bermain Anak	25
9. Gambar 4.7 Pusat Perbelanjaan Perumahan	26
10. Gambar 4.8 Tempat Bermain Dan Wisata.....	26
11. Gambar 6.1 Grafik Jawaban Responden Berdasarkan Indikator Lingkungan	57
12. Gambar 6.2 Grafik Jawaban Responden Dalam Aspek Sosial.....	60
13. Gambar 6.3 Grafik Jawaban Responden Dalam Aspek Ekonomi	63