

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan pada hakikatnya adalah proses perubahan yang diharapkan menghasilkan perbaikan hidup masyarakat baik secara kualitas maupun kuantitas, maka setiap perubahan tersebut akan sangat ditentukan oleh berbagai faktor, salah satunya adalah sumber daya manusia (SDM). Pada dasarnya, terdapat tiga domain dalam sebuah proses pembangunan, yaitu domain ekonomi, domain sosial, dan domain ekologi yang menghasilkan paradigma pembangunan yang dikenal sebagai paradigma pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).

Gagasan pembangunan berkelanjutan dimulai ketika *Brundtland Commission* merumuskan dan mendefinisikan istilah pembangunan berkelanjutan. Prinsip pembangunan berkelanjutan adalah “Memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan”. Pembangunan sebagai sebuah gagasan, prinsip, dan konsep berkaitan dengan bagaimana hal ini kemudian diimplementasikan dalam kehidupan manusia. Pembangunan berkelanjutan tidak hanya berkonsentrasi pada isu-isu lingkungan. Beberapa dimensi ruang wilayah dari pembangunan berkelanjutan antara lain pengentasan kemiskinan, pola konsumsi dan pola produksi, dinamika kependudukan, pengelolaan dan peningkatan kesehatan, serta pengembangan perumahan dan permukiman.

Prof. DR. Emil Salim (1990) dalam makalahnya berjudul “*Sustainable Development: An Indonesian Perspective*” menyebutkan bahwa konsep pembangunan berkelanjutan menempatkan pembangunan dalam perspektif jangka panjang (*A longer term perspective*). Konsep tersebut menuntut adanya solidaritas antar generasi. Dalam konteks Indonesia, pembangunan berkelanjutan ditujukan untuk mengurangi kemiskinan dan juga mengeliminasi kerusakan sumberdaya alam dan lingkungan hidup. Pembangunan berkelanjutan secara implisit juga mengandung arti untuk memaksimalkan keuntungan pembangunan dengan tetap menjaga kualitas sumberdaya alam. Konsep pembangunan berkelanjutan menyadari bahwa sumberdaya alam merupakan bagian dari ekosistem. Dengan

memelihara fungsi ekosistem maka kelestarian sumberdaya alam akan tetap terjaga. Dapat disimpulkan bahwa pembangunan berkelanjutan mempersyaratkan melarutnya lingkungan hidup dalam pembangunan.

Turunan dari konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) salah satunya adalah konsep perencanaan kawasan perumahan kota yang berkelanjutan. Jika kegiatan perencanaan kawasan perumahan kota dapat berjalan dengan baik dan benar, diharapkan kegiatan tersebut dapat memberi sumbangan positif terhadap pewujudan atau pembentukan kawasan kota yang berkelanjutan atau "*the sustainable city*". Karakteristik pembangunan kota berkelanjutan adalah: Tataguna lahan terintegrasi dengan rencana transportasi, pola tata guna lahan mendukung pembangunan yang efisien, pola tataguna lahan yang membantu melindungi sumberdaya air, kontrol penggunaan lahan untuk setiap orang, kota yang manusiawi, ruang hijau, pasar petani, dan daerah pedestrian, mendukung kota lebih kompak.

Pembangunan berkelanjutan sektor perumahan dan permukiman akan mendominasi penggunaan lahan dan pemanfaatan ruang. Untuk itu, perlu dipertimbangkan empat hal utama, yaitu: pembangunan yang secara sosial dan kultural bisa diterima dan dipertanggung-jawabkan, pembangunan yang secara politis dapat diterima, pembangunan yang layak secara ekonomis, dan pembangunan yang bisa dipertanggung-jawabkan dari segi lingkungan. Hanya dengan jalan mengintegrasikan keempat hal tersebut secara konsisten dan konsekuen, pembangunan perumahan dan permukiman bisa berjalan secara berkelanjutan dan berwawasan lingkungan, baik sosial maupun ekonomi (Soenarno, DR., 2004). Pembangunan berkelanjutan sektor perumahan diartikan sebagai pembangunan perumahan termasuk di dalamnya pembangunan kota berkelanjutan sebagai upaya untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi, dan kualitas lingkungan tempat hidup dan bekerja semua orang. Inti pembangunan perumahan berkelanjutan adalah upaya untuk meningkatkan kualitas hidup secara berkelanjutan (Kirmanto, Djoko, 2005).

Dalam UU No 32 tahun 2009 dikatakan bahwa pembangunan berkelanjutan (berwawasan lingkungan) adalah upaya sadar dan terencana yang memadukan aspek lingkungan hidup, sosial, dan ekonomi kedalam strategi pembangunan

untuk menjamin keutuhan lingkungan hidup serta keselamatan, kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan. “Menurut Emil Salim” (dalam buku “*Ekologi Industri*”, tulisan Ir. Philip Kristanto hal: 60) mendefinisikan pembangunan berwawasan lingkungan merupakan upaya sadar dan berencana dalam menggunakan dan mengelola sumber daya alam secara bijaksana dalam pembangunan yang berkesinambungan untuk meningkatkan kualitas hidup. Jadi bisa disimpulkan bahwa berkelanjutan yang berarti bisa dimanfaatkan oleh generasi sekarang dan tidak merugikan generasi yang akan datang, serta berwawasan lingkungan berarti segala aktivitas manusia dengan kesinambungan alam.

Kawasan Perumahan dan Permukiman adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang mempunyai batas-batas dan ukuran yang jelas dengan penataan tanah dan ruang, prasarana serta sarana lingkungan yang terstruktur. Bila kita melihat turunan dari Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman maka dapat dimaknai bahwa penyelenggaraan perumahan perlu dilakukan perencanaan, dibangun dengan baik, dimanfaatkan, dan dikendalikan dengan baik termasuk didalamnya mengenai kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran serta masyarakat yang terpadu dan terkoordinasi dengan baik.

Dalam hal ini maka dapat disimpulkan bahwa kegiatan perumahan rakyat mempunyai tahapan-tahapan yang dikoordinir oleh pemerintah agar arah dan tujuan pemenuhan perumahan berjalan dan terintegrasi. Perumahan yang ramah lingkungan atau berwawasan lingkungan adalah suatu lingkungan perumahan yang dibangun dengan mempertimbangkan dan memadukan ekosistem. Artinya tidak hanya membangun suatu perumahan dengan rumah-rumah yang megah, mewah dan artistik saja, tetapi bagaimana bangunan tersebut dirancang untuk sesedikit mungkin menimbulkan polusi dan hemat dalam penggunaan energi serta penggunaan air.

Dalam Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan atau dalam pengertian *developer*, yaitu perusahaan yang berusaha dalam bidang

pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. Mayoritas pengembang di Indonesia bernaung dalam dua asosiasi, yaitu REI (*Real Estate Indonesia*) dan APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia). Secara umum pengembang (*Developer*) dapat di golongkan menjadi tiga, yaitu pengembang besar, menengah, dan kecil.

Peningkatan penduduk yang tidak diimbangi dengan penyediaan prasarana dan sarana perkotaan yang memadai mengakibatkan pemanfaatan lahan yang tidak tertib, jumlah properti yang semakin banyak mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan sehingga meningkatnya potensi pencemaran lingkungan karena emisi yang di hasilkan tidak di imbangi dengan pengelolaan lingkungan. Pemenuhan kebutuhan akan rumah di dalam kawasan permukiman menjadi isu yang terus meningkat saat ini, perumahan dan pemukiman di perkotaan pada hakekatnya untuk mewujudkan kondisi perkotaan dan pedesaan yang layak huni (*livible*), aman (*safe*), nyaman (*comfortable*), damai (*peaceful*) dan sejahtera (*prosperous*) serta berkelanjutan (*sustainable*).

## **B. Rumusan Masalah**

Belum terkendalinya sistem perencanaan dan pengelolaan kota yang tepat akan menjadi permasalahan khusus yang membutuhkan penanganan intensif, sebelum terjadi lonjakan pertumbuhan 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. Berkaitan dengan hal tersebut, pertanyaan dalam penelitian ini yaitu :

1. Seperti apa sebaran perumahan di DIY
2. Sejauhmana peran pemerintah untuk meningkatkan pembangunan perumahan berkelanjutan

3. Apakah kondisi (fisik-non fisik) perumahan yang di bangun oleh *developer* besar di DIY sudah layak dikatakan sebagai perumahan berkelanjutan
4. Seperti apa langkah yang banyak digunakan oleh *developer* untuk membangun perumahan di DIY

### **C. Batasan Masalah**

Agar penulisan tesis ini lebih fokus dan tidak meluas dari pembahasan, maka dalam penulisan ini akan dibatasi pada hal-hal sebagai berikut:

1. Lingkup wilayah penelitian hanya dilakukan pada kawasan perumahan di DIY
2. Pada penelitian ini peneliti hanya membahas tentang pembangunan berkelanjutan yang sudah diterapkan pada kawasan perumahan di DIY
3. Penelitian difokuskan pada sejauhmana dan langkah apa yang digunakan pada oleh kebanyakan pengembang di DIY untuk menciptakan pembangunan berkelanjutan di kawasan perumahan DIY
4. Responden adalah sebagian dari *developer* besar yang membangun perumahan di DIY
5. Semua pembahasan yang dijabarkan dalam penelitian ini adalah hasil data hanya dari respon yang didapatkan

### **D. Keaslian Penelitian**

Sepanjang pengetahuan peneliti, Tesis dengan judul “Analisa Penerapan Pembangunan Berkelanjutan Pada Kawasan Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta” belum pernah diteliti, sehingga penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi baru yang bermanfaat bagi semuanya. Dari penelusuran pustaka, peneliti menemukan penelitian yang dapat peneliti jadikan referensi, yaitu yang diteliti oleh: Judy A. Libra (2007), dengan judul “*Environmental Process Engineering : Building Capacity For Sustainability*”. Peneliti juga menemukan penelitian serupa yang diteliti oleh: F Ayu Atika (2016) yang berjudul “Optimalisasi Fungsi Perumahan Yang Berkelanjutan Dalam Menunjang Pariwisata”. Perbedaan dari penelitian sebelumnya adalah objek penelitian, lokasi dan tujuan dari penelitian tersebut.

### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini diharapkan untuk dapat menambah wawasan tentang penerapan konsep pembangunan yang berkelanjutan pada kawasan perumahan atau perumahan berkelanjutan, dapat memberikan gambaran seperti apa perumahan yang dibangun *developer* besar di DIY, dan mengetahui langkah-langkah *developer* dalam membangun perumahannya sehingga peneliti dapat memberikan masukan untuk peningkatan menuju perumahan berkelanjutan, dan memotivasi *developer* maupun masyarakat untuk memberikan kontribusi yang lebih baik pada pertumbuhan perumahan nasional yang diimbangi dengan pengetahuan pentingnya menjaga lingkungan sehingga dapat meminimalisir atas kerusakan atau bencana yang ditimbulkan dari kerusakan lingkungan itu sendiri.

### **F. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah mengetahui sejauhmana pembangunan berkelanjutan telah dilakukan *developer* (responden yang didapatkan) pada kawasan perumahannya. Supaya lebih jelas maka peneliti membuat susunan tujuan seperti dibawah ini :

1. Mengetahui sebaran perumahan dari *developer* yang diteliti di DIY
2. Mengetahui peran pemerintah dalam meningkatkan pembangunan berkelanjutan, khususnya pada kawasan perumahan DIY
3. Mengidentifikasi penerapan aspek lingkungan, aspek sosial, dan aspek ekonomi dari perumahan yang telah dibangun (sudah terbangun) oleh pengembang perumahan (*developer* besar) di DIY
4. Merumuskan langkah-langkah yang dapat digunakan *developer* untuk meningkatkan perumahan yang sudah terbangun menuju perumahan berkelanjutan