

DOSEN MUDA



LAPORAN KEGIATAN

ARAH KEBIJAKSANAAN PEMERINTAH KOTA SEMARANG DALAM PEMBERIAN IJIN PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN (*REAL ESTAT*) SEBAGAI UPAYA PENGEMBANGAN KOTA YANG BERWAWASAN LINGKUNGAN DAN BERKELANJUTAN

Oleh :

F.C. Susila Adiyanta, SH., Hum.
Nabitatus Saadah, SH., Hum.
Nanik Trihastuti, SH., Hum.

Dibiayai Oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional,
sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Penelitian Nomor :
031/SPPP/PP/DP3M/2005 tanggal 11 April 2005

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
NOPEMBER 2005

UPT-PUSTAK-UNDIP

No. Daft: 2906/KI/PA/C

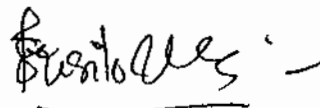
LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN

1. a. Judul Penelitian : **ARAH KEBIJAKSANAAN PEMERINTAH KOTA SEMARANG DALAM PEMBERIAN IJIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN (REAL ESTAT) YANG BERWAWASAN LINGKUNGAN DAN BERKELANJUTAN**
- b. Kategori Penelitian : II
2. Ketua Peneliti
- a. Nama Lengkap dan Gelar : F.C. Susila Adiyanta, SH., Hum.
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. Pangkat/ Golongan/ NIP : Penata / III C
- d. Jabatan Fungsional : Lektor
- e. Fakultas/ Jurusan : Hukum/ Hukum Administrasi
- f. Universitas : Diponegoro
- g. Bidang Ilmu yang Diteliti : Ilmu Hukum Adminstrasi
3. Jumlah Tim Peneliti : 3 (tiga) orang
4. Lokasi Penelitian : Semarang
5. Bila penelitian ini merupakan peningkatan kerjasama kelembangaan sebutkan :
- a. Nama Instansi : -
- b. Alamat : -
6. Jangka Waktu Penelitian : 8 (delapan) bulan
7. Biaya yang Diperlukan : Rp 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah)

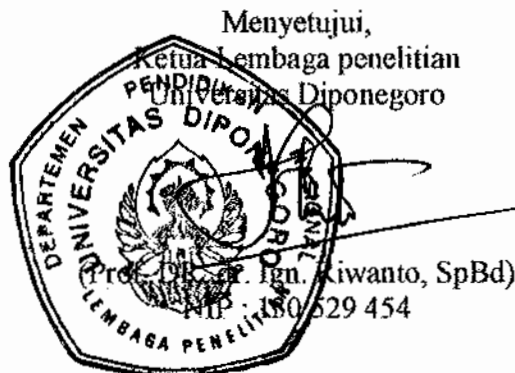
Semarang, 15 Nopember 2005

Mengetahui,
Dekan / PDI
Fakultas Hukum UNDIP

Ketua Peneliti,



(F.C. Susila Adiyanta, SH., MHum)
NIP : 132 005 031



**ARAH KEBIJAKSANAAN PEMERINTAH KOTA SEMARANG DALAM
PEMBERIAN IJIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN (*REAL ESTAT*) YANG
BERWAWASAN LINGKUNGAN DAN BERKELANJUTAN**

RINGKASAN

Oleh :
F.C. Susila Adiyanta
Nabitatus Saadah
Nanik Trihastuti
Tahun 2005, 71 halaman

Sudah menjadi rahasia umum bahwa seringkali aturan berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dilanggar terus menerus dengan dalih untuk pembangunan dan kemajuan ekonomi masyarakat. Bencana banjir dan tanah longsor menunjukkan bahwa pengelolaan tata ruang harus meletakkan *environment protection* secara serius dalam proses perencanaannya. Pelanggaran terhadap rencana tata ruang yang terjadi selama ini melibatkan dua pihak, yaitu sektor swasta yang mendapatkan ijin perubahan peruntukan dan pemerintah daerah yang memberikan ijin pembangunan perumahan dan pemukiman. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kebijakan Pemerintah Kota Semarang dalam pembangunan perumahan yang mendukung pengembangan rencana tata kota yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan, menjadi dasar pertimbangan Pemerintah Kota Semarang dalam pemberian ijin proyek pembangunan perumahan (*real estat*) yang mendukung pengembangan rencana tata kota yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan, faktor-faktor penghambat dalam implementasi pemberian ijin proyek pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan dan solusi dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*), serta analisis data dilakukan secara yuridis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijaksanaan pembangunan permukiman dan perumahan berdasarkan program pembangunan daerah (Properda), rencana strategis (Renstra) dan Peraturan Daerah (Perda) Pemerintah Kota Semarang No. 5 Tahun 2003 tentang dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW) Semarang Tahun

2005-2010, diarahkan untuk mendukung kota agar dapat berfungsi optimal dengan sasaran mewujudkan perumahan yang terjangkau dan layak huni serta terpenuhi kebutuhan fasilitas sosial yang memadai. Implementasi kebijaksanaan pembangunan permukiman dan perumahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang merupakan perwujudan wilayah pengembangan, pengendalian program-program strategis, dan bagian dari pelaksanaan kebijaksanaan spasial regional dalam mendukung rencana pengembangan tata ruang nasional. Kendala-kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Semarang dalam implementasi pemberian ijin proyek pembangunan perumahan dan pemukiman yang mendukung kualitas ruang dan rencana tata ruang kota yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan adalah masalah-masalah kependudukan, perubahan peruntukan dan fungsi tanah dan pertumbuhan antar wilayah. Langkah-langkah dan kebijaksanaan yang ditempuh Pemerintah Kota Semarang untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut adalah berupa kebijaksanaan pembangunan di bidang penataan ruang dan kawasan, pengembangan sistem informasi tata ruang, penatagunaan pertanahan (*land use planning*), penataan bangunan, dan konservasi lahan.

Berdasarkan hasil-hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan penulis merekomendasikan bahwa dalam setiap perencanaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berkaitan dengan penataan ruang yang mempengaruhi terhadap perubahan fungsi dan peruntukan tanah perlu disosialisasikan dengan melibatkan partisipasi masyarakat. Implementasi kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang dalam pemberian ijin proyek pembangunan perumahan dan pemukiman harus memperhatikan aspek efektifitas, keberlanjutan dan kemanfaatan dengan skala prioritas pembangunan yang dapat menjaga kelestarian lingkungan dan memberi manfaat bagi kepentingan masyarakat yang menjadi sasaran dari proyek tersebut. Pemerintah Kota Semarang dalam pelaksanaan proyek-proyek pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat mendukung penataan ruang dengan terlebih dahulu melakukan inventarisasi dan menganalisis faktor-faktor hambatan yang kemungkinan akan muncul di masyarakat..

FAKULTAS HUKUM UNDIP

Dibiayai Oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional, sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Penelitian Nomor : 031/SPPP/PP/DP3M/2005 tanggal 11 April 2005

**GOVERNMENTAL DIRECTION POLICY OF TOWN SEMARANG IN GIVING OF
PERMISSION DEVELOPMENT HOUSING (REAL ESTAT) WHAT IS WITH
VISION OF ENVIRONMENT AND SUSTAINABILITY**

SUMMARY

By :
F.C. Susila Adiyanta
Nabitatus Saadah
Nanik Trihastuti
Year 2005, 71 page

Have become public secret that oftentimes order pursuant to public plan of space (RUTR) impinged continuously under the cloak of for the development of society and economic growth. Floods disaster and landslide indicate that management of planology have to put down protection environment seriously in course of its planning. Collision to planology plan that happened during the time entangle two side, that is private sector sector getting permission change of local government and allotment giving housing development permission and settlement

Pursuant to the problem background of this research is conducted as a mean to know Governmental policy of Town Semarang in housing development supporting development plan urban planning which is with vision of and environment have sustainability, becoming Governmental consideration base of Town Semarang in giving of permission of project of housing development (real estat) supporting development plan urban planning which is with vision of and environment have sustainability, resistor factors in implementation giving of permission of project of housing development which is with vision and environment have to sustainability and solution in overcoming the the resistance. Used by research method is approach of normatif yuridis, specification of research have the character of analytical descriptive, data collecting conducted with library research and field research, and also analyse data conducted by yuridis qualitative.

Result of research indicate that settlement development policy and housing pursuant to area development program (Properda), strategic plan (Renstra), Government policy (Perda) of Town Semarang No. 5 Year 2003 about and Regional Space Plan of Town (RTRW) Semarang Year 2005-2010, instructed to support town so that can function optimal with target realize reached housing and competent dwell and also fulfilled requirement of adequate social facility. The policy of settlement development implementation and executed housing by Government Town Semarang represent regional materialization of development, operation of strategic program, and part of regional spacial wisdom execution in supporting national planology development plan. Constraints faced by Government Town Semarang in implementation giving of permission is project of housing development and settlement supporting the quality of town planology plan and space which is with vision of and environment to have sustainability is social problem, change of land use planning, land function and allotment and growth between region. Gone through and policy steps is Government Town Semarang to overcome the resistance is the form of development policy in area settlement

of area and space, planology information system development, land use planning, settlement of building, and farm conservation.

Pursuant to research pickings and analysis which have is stiff of writer recommend that ; every housing development planning and settlement related to settlement of space influencing to change of and function allotment of land; ground require to be socialized by entangling society participation. Governmental Policy implementation of Town Semarang in giving of permission is project of housing development and settlement have to pay attention effectification aspect, continue and with development prirority scale which can take care of environmental continuity and give benefit to importance of society becoming target from project. Government Town Semarang in execution of project of housing development and settlement have to can support settlement of space beforehand conduct stocktaking and analyse resistance factors which is possibility will appear in society.

FACULTY OF LAW UNDIP

Financed by Directorate General Higher Education, The National Department of Education, as according to Contract Execution Work of Research of Number : 031/SPPP/PP/DP3M/2005 date of 11 April 2005.

PRAKATA

Segala hormat, pujian dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Pengasih, hanya karena karunia, berkat, dan kemurahanNya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. dan menyusun dalam bentuk laporan penelitian.

Banyak hal yang dapat penulis jadikan sebagai bahan perenungan dan introspeksi diri, untuk melangkah lebih maju dan optimis dalam menekuni suatu profesi serta selalu belajar dari pengalaman yang selalu menjadikan sikap seseorang menjadi lebih bijak. Hanya karena dukungan kesabaran, ketekunan, dan harapan dalam setiap menghadapi kesulitan serta dengan adanya kekompakan diantara anggota tim peneliti pada akhirnya tersusun laporan penelitian ini. Untuk itu pada kesempatan ini penulis dan tim peneliti ingin menyampaikan rasa syukur dan terima asih kepada :

1. Bapak Prof Ir. Eko Budiharjo, Rektor Universitas Diponegoro, yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada semua staf pengajar universitas diponegoro dalam menekuni profesi sebagai pengajar dan peneliti, termasuk juga kepada tim peneliti.
2. Bapak Prof., Dr., dr. Ign. Riwanto, selaku ketua lembaga penelitian universitas diponegoro, yang telah memberi kepercayaan kepada penulis untuk memperoleh kesempatan untuk dapat melakukan penelitian pada kategori dosen muda.
3. Kolega dan sejawat di Bagian HAN Fakultas Hukum Undip, atas relasi dan iklim yang mendukung penulis dalam menekuni bidang penelitian selain sebagai pengajar.
4. Bapak Walikota Semarang cq Kepala Dinas tata kota dan Pemukiman Kota Semarang, yang telah membantu dalam memberikan informasi dan kesempatan dalam memperoleh data penelitian.
5. Ketua Bappeda dan Ketua Bapedalda Kota Semarang, atas kerjasamanya dalam memfasilitasi penulis untuk melakukan penelitian dan memperoleh data yang kami butuhkan.
6. Ketua REI Cabang Kota Semarang, atas semua masukan dan informasi yang penulis butuhkan sebagai bahan penulisan penelitian
7. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penyusunan laporan penelitian ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terima kasih atas bantuan dan dukungannya .

Pada akhirnya semoga kebaikan, dukungan, dan bantuan yang telah diberikan oleh semua pihak memperoleh berkat dan karunia dari Tuhan Yang Maha Murah dan Penuh Kasih. Demikian pula tiada harapan yang lebih baik semoga hasil-hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dalam menambah wawasan, pengetahuan dan pengambilan kebijaksanaan yang dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Amin.

Semarang, Nopember 2005
Tim Penulis

DAFTAR TABEL, BAGAN dan GAMBAR

Tabel

Tabel 1. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk/ Km ² per Kecamatan Pemerintah Kota Semarang Tahun 2002	x
---	---

Bagan

Bagan 1. Prosedur Pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan Pemerintah Kota Semarang	xi
Bagan 2. Prosedur Penilaian Dokumen AMDAL	xii

Gambar

Gambar Peta Pembangunan Kota Semarang	xiii
---	------

DAFTAR ISI

LEMBAR IDENTITAS PENGESAHAN	i
RINGKASAN DAN SUMMARY	iii-vi
PRAKATA	vii
DAFTAR TABEL, BAGAN DAN GAMBAR	viii
DAFTAR ISI	ix-x
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Penelitian	1
2. Perumusan Masalah	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
1. Pembangunan Kawasan Perkotaan dan Peningkatan Arus Urbanisasi	8
1.1. Peningkatan Arus Urbanisasi dan Kendala Ketersediaan Fasilitas Publik	8
1.2. Ketersediaan Pemukiman Bagi Masyarakat, Bentuk Pelayanan Kesejahteraan Publik	12
1.3. Korelasi Pembangunan Perumahan Dengan Perencanaan Tata Ruang Kota dan Risiko Kerusakan Lingkungan Hidup	15
2. Peranserta Publik Dalam Pembangunan Perumahan dan Kota Yang Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan	18
2.2. Konsep Pembangunan Yang Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan	18
2.3. Partisipasi Swasta Dalam Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan	20
3. Tindakan Pemerintah Dalam Penegakan Hukum Lingkungan	23
3.1. Kewenangan Pejabat Administrasi Dalam Pengawasan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup	23
3.2. Perijinan Sebagai Instrumen Penegakan Hukum dan Pengendali Lingkungan	27
BAB III TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	29
1. Tujuan penelitian	29
2. Manfaat Penelitian	30
2.1. Manfaat Praktis	30
2.2. Manfaat Teoretis	30
BAB IV METODE PENELITIAN	31
1. Spesifikasi Penelitian	31
2. Metode Pendekatan	31
3. Teknik Pengumpulan Data	32

4.	Tahap Penelitian	32
4.1.	Penelitian Kepustakaan (<i>Library Research</i>)	32
4.2.	Penelitian Lapangan (<i>Field Research</i>)	33
5.	Lokasi Penelitian	33
6.	Analisis Data	33
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
1.	Karakteristik Geografis dan Keruangan Kota Semarang	34
2.	Kebijaksanaan Pengembangan dan Penataan Ruang Kota Semarang	36
2.1.	Perencanaan Matra dan Pembangunan Tata Ruang Kota	36
2.2.	Kebijaksanaan Pengembangan Wilayah dan Perencanaan Program Strategis	40
2.3.	Pembangunan Kawasan Pemukiman dan Tuntutan Ketersediaan Perumahan Bagi Masyarakat	42
2.3.1.	Ketersediaan Perumahan Masyarakat dan Standard Kualitas Pembangunan Perumahan oleh Pengembang	42
2.3.2.	Penetapan Kawasan Siap Bangun dan Kawasan Siap Huni	48
2.3.3.	Perijinan Pembangunan Perumahan Sebagai Instrumen Pengendalian Perubahan Lingkungan	52
2.3.4.	Penetapan Ijin Mendirikan Bangunan dan Amdal	55
3.	Kendala-Kendala Implementasi dan Antisipasi Hambatan-hambatan Kebijakan Penataan Ruang dan Pembangunan Perumahan	59
3.1.	Kendala-kendala Implementasi Kebijakan Penataan Ruang	59
3.2.	Langkah-langkah Antisipasi Kendala Kebijakan Tata Ruang dan Pembangunan Perumahan Kota Semarang	62
3.2.1.	Dasar Pendekatan Perencanaan Tata Ruang dan Koordinasi Pembangunan Perumahan	62
3.2.2.	Pembangunan Perumahan dan Prasarana Kota	64
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	69
1.	Kesimpulan	69
2.	Saran-saran	70
	DAFTAR PUSTAKA	xi-iv
	LAMPIRAN	xv

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Penelitian.

Sepanjang awal tahun 2004 berbagai bencana alam melanda hampir sebagian besar kawasan kota dan daerah di Indonesia. Berbagai bencana alam tersebut selalu berkaitan dengan masalah kerusakan lingkungan alam yang timbul sebagai akibat kesalahan manusia dalam mengelola dan mengeksploitasi alam secara berlebihan dan tanpa perencanaan jangka panjang, sehingga pada akhirnya menimbulkan kerusakan dan penderitaan bagi manusia itu sendiri dan bahkan juga kerugian bagi masyarakat yang sebetulnya tidak menikmati keuntungan dari pengeksploitasian alam tersebut.

Masih belum lepas dari ingatan masyarakat tentang bencana banjir bandang dan tanah longsor yang melanda kota di ujung timur pulau Jawa. Banjir dan tanah longsor di Kota Situbondo dan Bondowoso,-dua Kabupaten bagian Timur Jawa Timur- menenggelamkan dan menimbun ratusan rumah penduduk dan perkantoran serta menewaskan 35 penduduknya¹. Belum selesai mengatasi korban banjir di Jawa Timur, masyarakat Indonesia dapat melihat peristiwa banjir besar yang melanda Jakarta. Banjir yang merendam berbagai kawasan di Jakarta, Tangerang, dan Bekasi, menyebabkan Ibukota Negara yang menjadi pusat kegiatan Pemerintahan, aktivitas dan barometer ekonomi nasional, menjadi lumpuh. Banjir juga menyebabkan beberapa kawasan Ibukota gelap gulita, karena PLN (perusahaan Listrik Negara) mematikan 120 gardu listrik yang memasok 400 megawatt (MW) listrik, demi keselamatan masyarakat².

¹ Harian Jawa Pos Tanggal 6 Februari 2004

² Harian Kompas Tanggal 31 Januari 2004

Banjir dan tanah longsor juga seringkali melanda kota Semarang, bentuk keruangan akibat geomorfologi yang secara alami sangat bervariasi dengan *landscape* daerah yang terbagi atas daerah perbukitan dan dataran, mempunyai potensi kerawanan bencana alam tanah longsor dan banjir. Pembangunan dan pengembangan pemukiman kota yang mengabaikan faktor lingkungan dan daya dukung alam, penyimpangan pembangunan atas perencanaan tata ruang merupakan faktor utama kerawanan dan kerusakan yang menimbulkan bencana banjir dan tanah longsor harus diperhitungkan oleh Pemerintah Kota Semarang.

Bencana banjir di daerah Semarang bawah yang semakin mengancam tenggelamnya kawasan Kota Lama, kemungkinan besar sebagai akibat semakin luasnya daerah yang terkena intrusi air laut. Terjadinya bencana tanah longsor yang melanda kompleks perumahan elit Bukit Indah Regency, Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik, tidak membuat terkejut penduduk asli Kelurahan Jatingaleh yang berdekatan dengan kompleks perumahan tersebut, sebab tanah di kedua kelurahan yang berdekatan ini kerap kali bergerak. Sebutan Jatingalehpun-pohon jati yang berpindah adalah cara masyarakat menandai lahan dan struktur tanah yang labil itu.

Begitu pula bencana runtuhnya bangunan talut rumah elit milik seorang pengusaha yang berada di perbukitan Jalan Semboja, -kawasan Candi yang umumnya dihuni kalangan elit-, kawasan yang sangat populer di Semarang, yang menyebabkan tertimbunnya delapan rumah pemukiman milik warga lainnya di kampung Lemponsari, Kecamatan Gajah Mungkur, yang berada persis di bawahnya, dan menelan korban 7 (tujuh) orang tewas ini, merupakan kelengahan aparat pemerintahan yang meloloskan pemberian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)³.

³ Harian Kompas Tanggal 17 Februari 2004

Kasus lingkungan yang berubah menjadi kasus sosial dan kasus kriminal ini merupakan salah satu contoh betapa diabaikannya masalah lingkungan yang sebetulnya sangat penting dan mempunyai dampak yang sangat luas terhadap kehidupan seluruh masyarakat. Inilah problem tata kota dan tata ruang yang tidak mengindahkan kondisi alam yang ada dan longgarnya sistem perijinan dan pengawasan pembangunan pemukiman, yang tidak saja melibatkan pihak pengembang swasta tetapi juga menunjukkan lemahnya sistem perencanaan dan pengawasan serta birokrasi pemerintahan yang ada.

Peristiwa tanah longsor di kawasan perbukitan Semarang atas, di kawasan Gombel, bukanlah hal yang baru pertamakali terjadi. Jika dirunut jauh-jauh hari di tahun 1929, -terutama di kawasan ruas Jalan Gombel Lama- pernah terputus akibat longsornya tanah di daerah Watugong, Gombel. Akibat terputusnya jalan itu, Pemerintah Belanda pada saat itu membuat jalan baru pada tahun 1934, yaitu Jalan Setiabudi atau yang dikenal sebagai Jalan Gombel Baru. Sejak itu, kawasan Gombel Baru mulai ramai dengan pemukiman penduduk. Sedangkan apabila merujuk pada Peta Geologi Lembar Magelang dan Semarang, yang dimiliki oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Semarang, beberapa kawasan perumahan terkenal di Kota Semarang berada pada daerah sesar atau patahan. Kawasan itu misalnya Kecamatan Gunungpati, Sekaran, Kaliwates, Sukorejo, Tonggangan, Sadeng dan Kandri. Kawasan itu merupakan sesar patahan, memanjang dari Ungaran menuju ke kawasan Sekaran Semarang. Patahan lain misalnya di Kecamatan Banyumanik, mulai dari Kelurahan Tinjomoyo, Gunungmalang hingga Karanglumpur⁴.

⁴ *Gombel dan Hantu-hantu Longsoran Tanah*, Artikel Desain, Harian Kompas Tanggal 24 Februari 2002

Dinas Tata Kota dan Pemukiman (DTKP) Pemerintah Kota Semarang mencatat, saat sekarang ini ada 51 perusahaan pengembang yang telah dan sedang melaksanakan pembangunan proyek pembangunan perumahan di kawasan Semarang atas. Di Kecamatan Banyumanik, termasuk kawasan Gombel, setidaknya ada 12 pengembang perumahan. Di Kecamatan Gunungpati ada 6 (enam) perusahaan pengembang, Kecamatan Nagaliyan 6 (enam) perusahaan pengembang, Kecamatan Tembalang ada 9 (sembilan) perusahaan pengembang, dan yang lainnya, ada sekitar 17 perusahaan pengembang, tersebar beberapa kawasan di Semarang bagian atas⁵.

Sebagai suatu perbandingan dalam perencanaan dan pemekaran kota Semarang tempo dulu, para perencana tata kota Semarang pada jaman Belanda, secara cermat merencanakan dan menata tata ruang kota. Ketika membuka kawasan Gombel, yaitu kawasan “puncak” yang pertama, perancang terkenal seperti Thomas Karsten berupaya mengatasi kemungkinan adanya kendala tanah longsor, memilih membangun perumahan di kawasan “dataran”, dan bukannya di lereng-lereng perbukitan yang rawan longsor, yang oleh sementara kalangan orang lebih mengejar *view*, kenyamanan visual saja. Karsten secara detail juga selalu mempertimbangkan adanya saluran-saluran (buangan/drainase) air dari curah hujan, ataupun aliran sungai, yaitu dengan pekarangan yang terbuka luas, agar lahan yang ada tetap bisa menyerap air hujan. Dalam hal ini Pemerintahan Belanda sadar betul, akan kondisi topografi Kota Semarang yang unik. Kota dengan luas 373,7 kilometer persegi ini terdiri atas dua bagian, yaitu area perbukitan seluas 66 persen (kota Atas) dan dataran rendah 0,34 persen kota bagian bawah⁶.

⁵ Sumber Data berasal dari Dinas Tata Kota dan Pemukiman (DTKP) Pemerintah Kota Semarang

⁶ *op.cit*, Harian Kompas Tanggal 22 Februari 2002

Tidak demikian halnya yang terjadi sekarang ini, situasi dan perkembangan pemukiman serta peruntukan tata ruang di kawasan Semarang atas sudah berubah, perumahan Candi semakin melebar, semakin kepinggir-pinggir jurang, kawasan Gombel yang seharusnya menjadi kawasan konservasi tidak lagi dilindungi pepohonan melainkan dibebani rumah bersusun-susun. Bahkan dengan dalih “eksklusivitas”, sejumlah pengembang berlomba-lomba membangun proyek pemukiman, dan marak menggunduli daerah sabuk hijau, dan pengeprasan daerah perbukitan dengan teknik cut and fill, bukit-bukit diiris-iris seperti kue lapis.

Kawasan pemukiman daerah Jangli, Bukit Sari, Bukit Indah Regency, Ngaliyan, Sekaran (Gunungpati), Mangkang, Tembalang, Mijen, adalah sejumlah titik yang menunjukkan merajalelanya proyek pemukiman di Kota Semarang dengan risiko patahan tanah sesar tadi. Demikian juga kawasan pemukiman di daerah Boja, yang menggunduli 200 hektar lebih, dari 1200 hektar lahan kebun karet yang secara definitif sudah diijinkan Pemerintah Kota Semarang untuk disulap sebagai daerah pemukiman. Boleh jadi inilah pengaruh euforia yang muncul sebagai sinergi antara kehausan modal di era otonomi daerah dan pemodal yang berlomba menangkap peluang memperoleh keuntungan⁷.

Kawasan Gombel dan lahan-lahan di Kawasan Semarang Bagian Atas menunjukkan pengembangan dan pengeksploitasian kawasan yang kurang mengindahkan kondisi tanah dan tata ruang. Peristiwa tanah longsor dan bencana alam di Kota Semarang, -seperti kota-kota besar lainnya-, menunjukkan ketidakkonsistenan Pemerintahan Kota Semarang dalam penyusunan dan pengawasan Rencana Dasar dan Tata Ruang Kota (RDTRK). Meskipun dalam sistem organisasi Pemerintah Kota Semarang ada Dinas Tata Kota dan Pemukiman (DTKP), dengan sub pengawasannya, akan tetapi masyarakat tidak dapat sepenuhnya mempercayakan, memberikan kuasa, dan

⁷ Artikel Desain, *Ibid*, Harian Kompas Tanggal 24 Februari 2002

tanggung jawab dalam pengelolaan dan pemanfaatan tata ruang dan lingkungan hanya pada satu lembaga pemerintahan saja, masyarakat (publik) yang berkentingan secara langsung atas manfaat lingkungan untuk kelangsungan kehidupan harus mempunyai kesadaran untuk terlibat sebagai pengawas dan membantu dalam penegakan hukum atas pelanggaran ketentuan yang berkaitan dengan masalah lingkungan hidup⁸.

Sudah menjadi rahasia umum bahwa seringkali aturan berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dilanggar terus menerus dengan dalih untuk pembangunan dan kemajuan ekonomi masyarakat, sehingga melebihi toleransi atau pengecualian yang seharusnya dilaksanakan dengan konsisten⁹. Seorang pakar hidrologi dan perencanaan tata ruang kota menyatakan bahwa dalam jangka panjang diperlukan tidak saja perlunya reformasi perencanaan ruang-ruang struktural, yang diikuti dengan pengawasan penataan dalam implementasinya, tetapi juga pengelolaan lingkungan dan tata ruang secara terpadu. Bencana banjir dan tanah longsor menunjukkan bahwa pengelolaan tata ruang harus meletakkan *environment protection* secara serius dalam proses perencanaannya¹⁰. Lebih lanjut dinyatakan bahwa sesungguhnya pelanggaran terhadap rencana tata ruang yang terjadi selama ini melibatkan dua pihak, yaitu sektor swasta yang mendapatkan ijin perubahan peruntukan dan pemerintah daerah yang memberikan ijin, sehingga apabila terjadi bencana yang menyebabkan penderitaan masyarakat luas, yang bertanggung jawab adalah sektor swasta yang diuntungkan dan Pemerintah daerah. Pada sisi lain Nabel Makarim -Menteri Negara Lingkungan Hidup- menyebutkan bahwa sistem hukum Indonesia selama ini tidak memihak dan kondusif dalam melakukan penegakan hukum

⁸ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang menyebutkan bahwa setiap orang berhak menikmati manfaat ruang termasuk pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang. Demikian pula disebutkan dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 24 Tahun 1992, bahwa setiap orang berkewajiban berperanserta dalam memelihara kualitas ruang. Setiap orang juga berkewajiban menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

⁹ Salah satu contoh kasus adalah adanya indikasi bahwa pelanggaran atas RUTR di daerah Bogor, puncak, dan Cianjur sebagai salah satu penyebab banjir bandang yang menenggelamkan Jakarta (Harian Kompas Tanggal 27 Februari 2002)

¹⁰ Harian Kompas Tanggal 31 Januari 2002

lingkungan, terlihat dengan masih banyaknya kasus-kasus yang menyangkut pelanggaran terhadap lingkungan dan tata ruang seringkali kalah dalam proses persidangan.

Berdasarkan latar belakang penelitian sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas itulah, peneliti bermaksud melakukan penelitian tentang tolok ukur yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Semarang untuk pemberian ijin kepada perusahaan pengembang dalam proyek pembangunan perumahan (*real estat*), dengan judul “ **Arah Kebijakan Pemerintah Kota Semarang Dalam Pemberian Ijin Proyek Pembangunan Perumahan (*Real Estat*) Sebagai Upaya Pengembangan Kota Yang Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan**”.

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian sebagaimana telah diuraikan di atas, maka perumusan masalah yang akan dijadikan bahan penelitian adalah sebagai berikut :

- 2.1. Bagaimana arah kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang dalam pembangunan perumahan yang mendukung pengembangan rencana tata kota yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan ?
- 2.2. Bagaimana implementasi kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang dalam pemberian ijin proyek pembangunan perumahan (*real estat*) yang mendukung pengembangan rencana tata kota yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan ?
- 2.3. Faktor-faktor apa yang menjadi kendala dan menghambat implementasi pemberian ijin proyek pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan dan bagaimana solusinya ?