

**PENILAIAN KUALITAS LINGKUNGAN PERUMAHAN
BERDASARKAN PEDOMAN PEMANTAUAN DAN
EVALUASI PROGRAM BANGUN PRAJA
(Studi Kasus: Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang)**

TUGAS AKHIR

Oleh:
MELANIA DAMAR IRIYANTI
L2D 001 442



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

ABSTRAK

Pembangunan kampus UNDIP di Tembalang membawa dampak yang besar terhadap aktivitas dan kehidupan masyarakat di wilayah sekitarnya. Wilayah tersebut meliputi dua kecamatan yaitu Kecamatan Tembalang dan Banyumanik. Keberadaan pusat pendidikan melalui pembangunan kampus tersebut mengakibatkan kebutuhan rumah penduduk semakin meningkat. Di samping itu, aktivitas di bidang perdagangan dan jasa juga semakin pesat perkembangannya. Hal ini diperkirakan menjadi pemicu bagi penurunan kualitas lingkungan perumahan jika pembangunan yang dilaksanakan tidak memperhatikan keseimbangan lingkungan alam yang menjadi wadah bagi manusia dan makhluk hidup lainnya. Dalam melakukan penilaian mengenai kualitas lingkungan perumahan dikenal suatu program yang berfungsi untuk memantau dan mengevaluasi hasil dari kinerja pengelolaan lingkungan yang dilakukan oleh pemerintah, masyarakat dan elemen pendukung lainnya. Pedoman yang digunakan pada program Bangun Praja ini kemudian dijadikan sebagai dasar dalam melakukan penilaian terhadap kondisi lingkungan perumahan yang terletak di sekitar kampus UNDIP Tembalang.

Pada dasarnya, permasalahan yang terdapat pada wilayah penelitian adalah kecenderungan pembangunan rumah yang letaknya tidak teratur sehingga lingkungan perumahan menjadi padat dan tidak memperhatikan apakah ruang-ruang terbuka hijau yang tersedia sudah mencukupi atau tidak. Di samping itu, terjadi pula penyempitan pekarangan rumah penduduk sehingga mengurangi luas ruang terbuka hijau (luasnya hanya mencapai 32% dari luas total dari 3 kelurahan tersebut). Hal ini berdampak pada menurunnya kenyamanan lingkungan perumahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menilai kualitas lingkungan perumahan di sekitar kampus UNDIP Tembalang dengan menggunakan kriteria dan skala nilai yang diadaptasi dari pedoman pemantauan dan evaluasi program Bangun Praja. Penilaian yang dilakukan terutama berkaitan dengan hasil dari kondisi fisik yang terdapat pada eksisting wilayah penelitian.

Kualitas lingkungan perumahan tersebut akan dinilai berdasarkan kepedulian masyarakat terhadap kualitas lingkungan, lingkungan fisik rumah-rumah penduduk, kondisi prasarana lingkungan, serta kualitas ruang terbuka hijau. Apabila keempat faktor tersebut menunjukkan kondisi yang baik dan berkualitas, maka nilai tingkat kinerja pengelolaan lingkungan akan dinilai sesuai dengan standar ideal yang mengacu pada pedoman Bangun Praja.

Pembangunan rumah di sekitar kampus UNDIP Tembalang semakin meningkat dari tahun ke tahun dan terkonsentrasi pada lokasi di sekitar jalan-jalan utama. Lahan yang dimiliki oleh masyarakat jumlahnya selalu tetap tetapi kebutuhan manusia terus bertambah. Pertambahan jumlah kebutuhan rumah akan berakibat pada tingginya kepadatan bangunan, berkurangnya ruang-ruang terbuka, diabaikannya aspek lingkungan alam dalam melaksanakan pembangunan dan sebagainya.

Penilaian kualitas terhadap lingkungan perumahan di sekitar kampus dilakukan dengan melakukan observasi terhadap fenomena yang terjadi pada kondisi eksisting. Oleh karena itu, sebagian besar hasil penilaian tersebut diuraikan secara deskriptif dengan cara membandingkannya dengan literatur yang mendukung kesesuaian antara kondisi eksisting dengan standar acuan yang diadaptasi dari pedoman Bangun Praja. Sebelum analisis deskriptif dilakukan, masing-masing variabel yang ditentukan dinilai secara kuantitatif sesuai dengan kriteria yang dibuat dalam analisis pembobotan. Bobot (nilai) yang dibuat terbagi dalam lima kriteria yang akan menjelaskan kualitas lingkungan perumahan dalam kondisi mulai dari kriteria "sangat jelek, jelek, sedang, baik, hingga penilaian yang sangat baik".

*Setelah hasil penilaian tersebut diuraikan sesuai dengan nilai bobot dan penjelasan deskriptif, maka didapatkan sebuah kesimpulan bahwa pada dasarnya lingkungan perumahan di sekitar kampus UNDIP Tembalang mempunyai kualitas yang **baik** (hasil penilaian sesuai klasifikasi adalah **65,68**). Kondisi lingkungan yang cukup padat penduduknya dan proporsi yang tidak seimbang antara ruang terbuka dengan ruang terbangun, pada dasarnya masih dapat diantisipasi karena banyaknya potensi yang dimiliki dalam mendukung terwujudnya perumahan yang lebih berkualitas. Oleh karena itu, pembangunan dan aktivitas yang ada seharusnya tidak hanya mengutamakan bentuk fisik bangunan dan pertimbangan secara ekonomi saja, melainkan juga memperhatikan kualitasnya dalam memelihara kesehatan dan mendukung aktivitas manusia yang tinggal di dalamnya.*

Kata Kunci: Kualitas, Lingkungan Perumahan, Bangun Praja

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan dan aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat di negara berkembang belakangan ini telah melampaui batas kemampuan daya dukung lingkungan. Masyarakat cenderung kurang memperhatikan keseimbangan dan keserasian antara pembangunan fisik buatan terhadap lingkungan (*environment*) di sekitarnya. Aktivitas yang dilakukan oleh manusia bersifat eksploitatif terhadap sumber daya alam tanpa memperhatikan kebutuhan generasi yang akan datang. Pengurasan sumber alam yang terjadi di negara berkembang ini secara umum disebabkan oleh desakan penduduk dan kemiskinan (Salim, 1993: 25).

Kenyataan yang tidak dapat dipungkiri adalah peningkatan jumlah penduduk dari waktu ke waktu. Hal ini menjadi faktor yang paling mempengaruhi keseimbangan lingkungan melalui fenomena perluasan dan pembukaan permukiman baru. Masalah pembangunan permukiman penduduk mempengaruhi tindakan manusia untuk mengeksploitasi lingkungan alam. Eksploitasi yang dilakukan salah satunya berupa penggunaan lahan tanpa memperhatikan keseimbangan antara luas lahan terbangun dengan lahan tak terbangun. Masyarakat cenderung memilih lokasi perumahan yang terdapat di sekitar pusat-pusat aktivitas seperti di pusat kota, di sekitar kawasan pendidikan, perdagangan dan jasa maupun di lokasi dengan harga lahan yang murah. Hal ini terkait dengan pertimbangan nilai ekonomi dan tingkat kemudahan yang bisa didapatkan oleh masyarakat yang tinggal di lokasi strategis. Kecenderungan ini menciptakan pusat-pusat baru dengan konsentrasi perumahan pada lokasi-lokasi tertentu yang dianggap menguntungkan.

Penelitian yang dilakukan lebih ditekankan pada penilaian terhadap kualitas lingkungan perumahan. Hal ini disebabkan aspek lingkungan telah menjadi faktor penentu dalam proses pengambilan keputusan, pemanfaatan dan pengelolaan Sumber Daya Alam. Penelitian ini mengambil lokasi pada perumahan yang mengalami perkembangan pesat dan diperkirakan akan berubah terus menerus untuk jangka waktu yang akan datang. Aktivitas perumahan diperkirakan akan diikuti dengan pengeksploitasian sumber daya yang berdampak pada kerusakan lingkungan jika tidak diimbangi dengan upaya pemeliharaan keseimbangannya. Lingkungan perumahan akan mengalami penurunan tingkat pelayanan dan fasilitas umum, menipisnya proporsi ruang terbuka dan taman-taman dalam lingkungan, tidak mencukupinya sarana prasarana lingkungan yang tersedia serta hilangnya ciri khas daerah permukiman (Budihardjo, 1991:62).

Berdasarkan kondisi tersebut, maka diperlukan program pembangunan yang lebih memperhatikan keseimbangan lingkungan alam agar pembangunan dan aktivitas yang dilakukan oleh manusia tidak menimbulkan kerusakan. Upaya pembangunan tersebut didukung pula dengan program kerja strategis yang telah ditetapkan oleh Kementerian Lingkungan Hidup. Program kerja tersebut bertujuan untuk mendorong Pemerintah Daerah untuk mewujudkan pemerintahan yang baik di bidang lingkungan hidup (Tata Praja Lingkungan). Program kerja yang dimaksudkan adalah kegiatan Bangun Praja. Bangun Praja mencakup pedoman yang digunakan sebagai acuan baku bagi para pelaksana pemantauan dan evaluasi terhadap kualitas lingkungan suatu kota.

Penilaian yang dilakukan berdasarkan standar baku tersebut biasanya diterapkan dalam skala makro yaitu dalam lingkup kota/kabupaten. Akan tetapi, melihat fenomena perkembangan perumahan penduduk yang semakin pesat dan banyak mengalami perubahan, maka peneliti mengadakan suatu penilaian terhadap kualitas lingkungan dalam skala perumahan (mikro) dengan mengadaptasi pada standar yang digunakan pada kegiatan Bangun Praja. Standar ini tidak digunakan sepenuhnya karena lingkungan perumahan yang akan dinilai hanya berada dalam lingkup kawasan sehingga banyak komponen yang terdapat pada program Bangun Praja yang perlu disesuaikan kembali dengan lingkup kawasan tersebut.

Fenomena yang terlihat secara umum pada kota-kota di Indonesia menunjukkan bahwa kondisi perumahan yang terletak di sekitar kawasan pendidikan juga mengalami kecenderungan yang sama. Hal tersebut dapat dilihat pada kondisi eksisting yang terdapat di lingkungan perumahan yang terletak di sekitar kampus UNDIP Tembalang. Salah satu kecenderungan yang tampak adalah menipisnya proporsi ruang terbuka sebagai dampak dari meningkatnya jumlah ruang terbangun. Hal ini menjadi salah satu dampak dari peningkatan jumlah penduduk yang terjadi dari tahun ke tahun seperti yang dijelaskan pada tabel III.1 yang menunjukkan data pertumbuhan jumlah penduduk di sekitar kampus UNDIP Tembalang. Ruang-ruang yang dibangun tersebut salah satunya berfungsi untuk menunjang aktivitas pendidikan yang berlangsung.

Kawasan perumahan di sekitar kampus UNDIP Tembalang meliputi dua kecamatan yaitu Kecamatan Tembalang dan Banyumanik. Berdasarkan kebijakan Bagian Wilayah Kota yang ada dalam RTRW Kota Semarang, maka kedudukan Kecamatan Tembalang dalam konstelasi Kota Semarang adalah sebagai kawasan pengembangan permukiman dan pendidikan, sedangkan Kecamatan Banyumanik juga dikembangkan sebagai kawasan permukiman. Fenomena pemekaran kampus UNDIP mempengaruhi kedua kecamatan tersebut sehingga lebih dikenal karena mempunyai letak yang dekat dengan fasilitas tinggi yang berskala regional, nasional, bahkan internasional.

Fenomena yang paling menonjol dan menunjukkan karakteristik khusus pada kawasan perumahan di sekitar kampus UNDIP Tembalang adalah perubahan fungsi perumahan sebagai

rumah sewa (kos) dengan bentuk bangunan yang berbeda dengan bentuk rumah secara umum. Hal ini menimbulkan bertambahnya beban kapasitas tiap rumah, yang berarti pula semakin dibutuhkannya penyediaan air bersih, sanitasi, drainase dan penyediaan infrastruktur lainnya. Apabila sarana dan prasarana tersebut tidak dapat berfungsi secara optimal, maka dapat berdampak pada rendahnya kualitas hidup masyarakat dan juga lingkungan alam di sekitarnya.

Perkembangan perumahan di sekitar kampus UNDIP Tembalang ini salah satunya dipicu oleh aktivitas yang berlangsung di sekitar jalan-jalan utama sebagai akses untuk memasuki kawasan pendidikan UNDIP Tembalang. Jalan utama tersebut di antaranya adalah Jalan Ngesrep Timur Raya, Jalan Tirto Agung, Jalan Profesor Sudarto, Jalan Sirajudin, dan Jalan Banjarsari. Lokasi kelima jalan utama ini dapat dilihat pada gambar 1.1 yang merupakan peta lokasi studi. Di sepanjang jalan utama ini kemudian juga diikuti dengan meningkatnya aktivitas perdagangan dan jasa yang semakin menjamur, menyempitnya pekarangan rumah penduduk, dan berkurangnya ruang untuk tumbuh-tumbuhan. Oleh karena itu, peneliti berusaha memberikan penilaian dengan mengacu pada program Bangun Praja. Faktor-faktor yang mempengaruhi kualitas lingkungan perumahan akan menjadi variabel dalam penelitian ini. Untuk mengetahui kualitas lingkungan yang telah berhasil diwujudkan pada lingkungan perumahan di sekitar kampus UNDIP Tembalang, maka peneliti akan memberikan penilaian terhadap variabel-variabel yang terpilih.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan paling krusial yang tampak pada lingkungan perumahan di sekitar Kampus UNDIP Tembalang diperkirakan adalah tidak seimbang proporsi antara ruang terbuka dengan kawasan terbangun. Berdasarkan kondisi ideal, semakin tinggi populasi masyarakat yang menghuni suatu wilayah, maka ruang terbuka yang tersedia seharusnya juga semakin luas. Akan tetapi pada kenyataannya, seiring dengan jumlah penduduk yang bertambah padat, maka harga lahan menjadi lebih mahal, peruntukan lahan yang semakin beraneka ragam sehingga mempersempit ruang terbuka yang tersedia (Dahlan, 1992:68). Fenomena tersebut dapat dilihat pada kondisi eksisting yang terdapat di lingkungan perumahan sekitar kampus UNDIP Tembalang yang telah mengalami perubahan karakteristik aktivitas masyarakat, kondisi ruang-ruang terbangun, maupun lingkungan alamnya.

Masalah ketidakseimbangan proporsi antara ruang terbuka dengan kawasan terbangun ini dapat dilihat dari kecenderungan:

- Letak bangunan yang tidak teratur mengakibatkan lingkungan perumahan menjadi padat dan tidak memperhatikan apakah ruang-ruang terbuka hijau yang tersedia sudah mencukupi atau tidak
- Menyempitnya pekarangan rumah penduduk sehingga mengurangi luas ruang terbuka hijau. Hal ini berdampak pada menurunnya kenyamanan lingkungan perumahan.