

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Yogyakarta merupakan Kota seluas 32,5 km² serta berpenduduk lebih dari 500 ribu jiwa ini, adalah kota pendidikan dan tujuan wisata nomor 2 di Indonesia, sehingga banyak dikunjungi orang dari berbagai daerah. Kondisi penduduk yang padat serta heterogenitas sosial dan budaya masyarakat, disamping menciptakan banyak potensi yang pada akhirnya membuka peluang investasi, juga menyebabkan terjadinya pergeseran tata nilai kehidupan dalam masyarakat.¹

Sehubungan dari itu, sesuai dengan data BPS Kota Yogyakarta membuktikan adanya peningkatan dibidang pembangunan khususnya perumahan-perumahan yang di sebabkan semakin pesatnya masyarakat yang ada di Yogyakarta. Berdasarkan laporan Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Yogyakarta tahun 2010, pola pengadaan perumahan di Indonesia lebih banyak dilakukan dengan cara membangun sendiri (73.3%) sehingga sulit untuk mengontrol tingkat pertumbuhan rumah yang terjadi. Hal ini menunjukkan bahwa ada peningkatan dibidang pembangunan perumahan menurut data BPS di Kota Yogyakarta.²

Pencatatan dari data BPS mengenai kepadatan penduduk serta pesatnya pembangunan perumahan di Kota Yogyakarta memiliki peningkatan dari tahun 2005 hingga tahun 2011, hal ini terbukti di wilayah Kabupaten Sleman tercatat jumlah perumahan mencabai hingga 700 Perumahan yang terbangun ditahun

¹ Wonorahardjo S., Koerniawan D., (2006). *Thermal Environment of Kampung Kota in Hot Humid City*, Proceedings of the Second iNTA International Seminar, Yogyakarta- Indonesia,

² Bambang Sunaryo, *Bahan kuliah kebijakan perkotaan*, tidak dipublikasikan, 2007.

2010. Dengan demikian Kota Yogyakarta beresiko menghadapi krisis terhadap daya dukung lingkungan apabila Rencana Umum Tata Ruang dan pembangunan perumahan tidak mengakomodasi pertumbuhan perkotaan yang sangat cepat.

Berkaitan dengan kondisi pesatnya pembangunan dan pertumbuhan penduduk di Kota Yogyakarta, akan mempengaruhi keberadaan lingkungan dalam proses pembangunan perumahan, menjadi hal yang sangat penting bagi makhluk hidup, terutama manusia demi kesejahteraannya. Untuk itu perlu adanya kebijakan yang berwawasan lingkungan agar keseimbangan ekosistem tetap terjaga sehingga manusia bisa hidup sejahtera.

Untuk memudahkan pembahasan, ada baiknya terlebih dahulu didefinisikan beberapa kata kunci mengenai segala hal yang berkaitan dengan kebijakan lingkungan terhadap pembangunan perumahan diantaranya adalah:

1. Dalam proses pembangunan perumahan, harus memperhatikan dampak lingkungan.
2. Memperhatikan kelestarian alam sekitar.
3. Melakukan penyesuaian dengan makhluk hidup yang berada dilingkungan.

Hadirnya proses pembangunan perumahan, di lingkungan kota yang pada dasarnya memiliki dampak negative mengenai lingkungan hidup di sekitarnya. Gambaran perumahan di Kota Yogyakarta Perumahan didominasi oleh perkampungan kota yang bercirikan kepadatan tinggi, bangunan satu lantai berunit kecil. Karakterisasi kawasan perumahan memiliki daya perkembangan yang cukup pesat di wilayah kota maupun

kabupaten. Aspek fisik seperti luas bangunan, panjang dan lebarnya serta penggunaan tempat juga mempengaruhi keadaan sekitar.³

Seiring dengan perkembangan wilayah perkotaan serta padatnya penduduk, maka akan mempengaruhi proses pembangunan mulai dari infrastruktur maupun pembangunan sarana seperti gedung, hotel khususnya perumahan yang tanpa disadari mempunyai dampak yang lebih dominan terhadap lingkungan hidup di sekitarnya.

Kebijakan terpenting dalam permasalahan dampak lingkungan adalah mengeluarkan peraturan sebagai dasar terbentuknya pembangunan. Ketika peraturan dapat berperan dalam permasalahan lingkungan yang di sebabkan oleh pembangunan, maka dapat dikatakan bahwa dampak negatif pada proses pembangunan dapat diantisipasi.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 yang merupakan dasar dari peraturan dampak lingkungan setidaknya dapat memberikan sumbangsi dalam mengatur proses pembangunan baik di lingkungan kota maupun kabupaten dalam hal pembangunan perumahan yang memiliki dampak negative pada lingkungan, khususnya lingkungan Kota Yogyakarta.

Kebijakan pembangunan perumahan sangat berpengaruh pada kualitas lingkungan kota. Perkampungan kota memiliki kualitas lingkungan yang buruk, serta dapat meningkatkan polusi udara karena ruang-ruang huniannya disusun oleh bangunan kecil satu lantai sehingga

³ Ibid.

menutupi hampir seluruh permukaan lahan atau kawasan yang alami. Selain itu kawasan perkampungan kota yang dengan adanya pembangunan perumahan di Kota Yogyakarta cenderung memiliki bentuk yang sangat bervariasi yang relatif dapat menyimpan kalor dalam jumlah lebih banyak dibanding bangunan tipis. Permasalahan penting dalam penelitian ini adalah bagaimana upaya serta usaha pemerintah Kota Yogyakarta untuk memperbaiki kualitas lingkungan kota dan kabupaten yang disebabkan oleh pembangunan gedung serta perumahan.⁴

Pada prinsipnya ada beberapa langkah yang dapat diupayakan oleh pihak pemerintah serta Dinas Perizinan Kota Yogyakarta dalam mengendalikan dampak lingkungan yang disebabkan oleh pembangunan perumahan di wilayah Yogyakarta, misalnya:

1. Mengeluarkan kebijakan pembangunan perumahan dapat dilengkapi dengan kebijakan penggunaan, bahan bangunan, pembatasan luas jalan dan penataan zoning kota berdasarkan ketinggian kawasan dari atas permukaan laut.
2. Memberikan konsekuensi terhadap kontraktor dalam pembangunan perumahan jika berdampak negatif terhadap lingkungan.
3. Memberikan kewenangan terhadap dinas perijinan untuk melakukan evaluasi kedepan terhadap dampak pembangunan perumahan, khususnya di wilayah perkotaan.

⁴ Benedictus E., 2007. *Thermal Environment of Bandung*, Proceedings of the Eight SENVAR, Petra University, Surabaya-Indonesia. Hlm. 11

Berdasarkan langkah serta upaya diatas merupakan dasar ketertiban dalam pembangunan gedung, khususnya pembangunan perumahan yang memiliki dampak negatif di wilayah Kota Yogyakarta maupun kabupaten. Sesuai dengan penelitian mengenai dampak lingkungan hidup di wilayah Kota Yogyakarta, maka kebijakan pembangunan perumahan dipelajari melalui simulasi perumahan dengan variable bentuk bangunan. Simulasi dilakukan untuk menunjukkan potensi perbaikan kualitas lingkungan pada berbagai kebijakan pembangunan perumahan di wilayah Kota Yogyakarta.⁵

Hasil yang diharapkan dari evaluasi pembangunan perumahan di wilayah Kota Yogyakarta pada dasarnya bertujuan untuk menjaga kondisi lingkungan hidup yang di dalamnya terdiri dari masyarakat, ekosistem serta makhluk hidup lainnya, agar terwujud kelestarian yang di inginkan masyarakat secara umum.

Dari fakta dampak lingkungan terhadap proses pembangunan perumahan di Kota Yogyakarta di atas, maka hal tersebut menjadi dasar penulis untuk melakukan penelitian serta analisis, yang akan di tuangkan ke dalam bentuk penulisan skripsi yang berjudul: “ANALISIS YURIDIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA YOGYAKARTA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 32 TAHUN 2009”

⁵ Ibid.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis dapat merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi. Perumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Aspek-aspek Hukum Lingkungan apa saja yang berpengaruh terhadap pembangunan perumahan di Kota Yogyakarta ?
2. Bagaimana Penerapan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Lingkungan Hidup dalam mengatur pembangunan perumahan yang berdampak negatif terhadap lingkungan Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai oleh penulis di dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui aspek-aspek lingkungan apa saja yang berpengaruh terhadap pembangunan perumahan di Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Lingkungan Hidup dalam mengatur pembangunan perumahan yang berdampak negatif terhadap lingkungan Kota Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah:

1. Manfaat teoritis: menambah pengetahuan serta wawasan di bidang ilmu hukum khususnya Hukum Lingkungan.

2. Manfaat praktis: mendapatkan informasi yang lebih jelas dalam realita yang terjadi berkaitan dengan dampak lingkungan yang terjadi terhadap pembangunan perumahan di Kota Yogyakarta.