

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kota Yogyakarta sebagai ikon kota pelajar memang tidak dapat dilepaskan begitu saja dari proses perkembangan properti di Yogyakarta. Adanya penyaluran rumah/perumahan yang terus dibangun oleh pengembang/*developer* untuk memenuhi kebutuhan konsumen dimana, sektor pendidikan mengambil kuota cukup besar. Pada awal ajaran baru kota Yogyakarta selalu ramai dikunjungi oleh mereka yang ingin melanjutkan jenjang pendidikan yang lebih tinggi. Para pendatang baru inilah yang menjadi lahan basah bagi pengembang/*developer* dalam menawarkan produknya.

Selain menjadi ikon kota pendidikan, saat ini kota Yogyakarta juga terkenal sebagai kota wisata. Kenyamanan, kondisi iklim, politik dan suasana kota Yogyakarta yang begitu hangat bagi para pendatang, menjadikan kota Yogyakarta sebagai kota yang nyaman untuk disinggahi. Kota Yogyakarta memiliki banyak perumahan yang lokasinya berdekatan dengan obyek wisata. Hal itu menjadikan suatu daya tarik tersendiri bagi para konsumen untuk memilih dan menghuni kawasan perumahan tersebut. Alasan itu juga yang menjadi pendorong para pengembang/*developer* untuk mengembangkan daerah-daerah berpotensi dan strategis untuk dijadikan suatu kawasan hunian dengan bermacam-macam fasilitas. Perkembangannya pun tidak tanggung-tanggung, berbagai macam hunian dari konsep *residence* hingga *vertical house* banyak tumbuh dan menjamur di kawasan tersebut. Tidak hanya di dalam Kota Yogyakarta saja, peningkatan pembangunan kawasan hunian/perumahan merambah pesat hingga di seputar Kota Yogyakarta. Khususnya di Kab.Sleman, Kab.Bantul, Kab.Kulon Progo, dan Kab.Gunungkidul. Pesatnya pertumbuhan perumahan tersebut secara tidak langsung akan memberikan dampak positif maupun negatif terhadap lingkungan.

Perkembangan perumahan di Yogyakarta sangatlah tinggi, dimana sejak tahun 1973 hingga tahun 2001 telah dibangun 35.356 unit rumah yang tersebar di 269 lokasi di seluruh DIY. Dari data yang ada, Kabupaten Sleman mengalami

perkembangan pembangunan perumahan yang cukup besar dari tahun 2004 hingga tahun 2009, yaitu 700 kompleks perumahan dengan skala kecil, menengah maupun skala yang besar. Pada Tahun 2009 tercatat sebanyak 1.057 permohonan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dan dari jumlah tersebut sebanyak 746 (70,57%) permohonan disetujui, 184 (17,4%) permohonan ditolak dan 127 (12%) permohonan dalam proses. Sedangkan pada tahun 2010, tercatat ada sebanyak 51 izin pemanfaatan tanah untuk perumahan di beberapa lokasi. Pada tahun 2011 dikeluarkan sebanyak 33 izin pemanfaatan tanah untuk perumahan, sebanyak 25 buah merupakan lokasi perumahan baru (Sumber : DPPD Kabupaten Sleman, 2012).

Berdasarkan Peraturan Daerah DIY Nomor 10 Tahun 2011 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, diatur penetapan luasan lahan pertanian diempat kabupaten yaitu, Kab.Sleman 12.377,59 ha; Kab.Bantul 13.000 ha; Kab.Kulonprogo 5.029 ha dan Kab.Gunungkidul 5.505 ha sehingga luas total lahan pertanian di DIY adalah 35.911,59 ha. Dan dari data Dinas Pertanian Provinsi DIY menyebutkan, setiap tahun lahan pertanian seluas 200 – 240 ha beralih fungsi untuk kawasan perumahan dan perhotelan. Jika pada 2006 DIY masih memiliki lahan sawah seluas 57.661 ha, pada 2010 provinsi ini hanya memiliki lahan seluas 56.538 ha. Dimana dalam kurun waktu empat tahun, sekitar 1.123 ha lahan pertanian di DIY telah beralih fungsi.

(<https://jurnaltoddoppuli.wordpress.com/2012/05/13/ribuan-hektare-sawah-di-yogya-jadi-rumah-dan-hotel/>)

Berbicara mengenai dampak terhadap lingkungan yang ditimbulkan dari keberadaan suatu perumahan. Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (UU No.4 Tahun 1992 tentang Pemukiman dan Perumahan). Namun keberadaannya memberikan dampak negatif terhadap lingkungan. Salah satunya yaitu berkurangnya lahan hijau yang sekaligus berfungsi sebagai lahan untuk resapan air, karena telah beralih fungsi menjadi bangunan permanen. Berkurangnya lahan hijau ataupun lahan resapan yang difungsikan sebagai pengisian cadangan air tanah, berpengaruh juga terhadap ketersediaan dan kualitas air di kawasan

tersebut. Dan seringkali ditambah dengan penerapan sistem drainase yang tidak efektif. Sehingga ketika memasuki musim penghujan, akan menimbulkan suatu masalah serius yang muncul akibat penerapan sistem drainase yang tidak efektif. Mengingat banyak bencana banjir yang melanda kota-kota besar di Indonesia, dengan salah satu penyebabnya adalah perencanaan sistem drainasi yang buruk. Banyak perencanaan sistem drainase di kota-kota besar yang kurang memperhitungkan adanya air yang sangat bermanfaat, dan dibutuhkan sebagai sumber kehidupan. Akan tetapi, karena buruknya suatu sistem drainase di suatu kawasan perkotaan. Maka, akan memberikan ancaman kepada para penghuni di kawasan tersebut, ketika terjadi suatu bencana yang diakibatkan karena buruknya sistem drainase.

Kenyataan ini sangat dilematis pada kehidupan perkotaan yang cenderung berkembang. Sementara perkembangan dan pertumbuhan perumahan semakin pesat, akan tetapi kualitas lingkungannya mengalami penurunan yang semakin memprihatinkan. Bahkan dapat mengancam keberlangsungan kehidupan penghuninya di kawasan tersebut. Hal inilah yang menjadi permasalahan serius untuk segera dapat terselesaikan. Dan bagaimana menyediakan tempat tinggal untuk memenuhi kebutuhan manusia, akan tetapi tidak berdampak negatif pada lingkungan. Solusi untuk permasalahan tersebut salah satunya yaitu dengan menerapkan konsep *green* yang dibarengi dengan konsep sistem drainase yang baik, atau dengan penerapan sistem drainase berkelanjutan pada kawasan perumahan yang dibangun. Sehingga dapat memperkecil dampak dan bencana yang ditimbulkan karena keberadaan perumahan terhadap lingkungan.

Sistem drainase berkelanjutan adalah suatu konsep dasar pengembangan sistem drainase yang bertujuan untuk meningkatkan daya guna air, meminimalkan kerugian, serta memperbaiki dan konservasi lingkungan. Untuk itu diperlukan usaha-usaha yang komprehensif dan integratif yang meliputi seluruh proses, baik yang bersifat struktural maupun non struktural, untuk mencapai tujuan tersebut (Suripin, 2004). Hal ini seharusnya menjadi perhatian serius bagi seluruh pelaku pembangunan dan para *developer* yang menyediakan fasilitas perumahan. *Developer* setidaknya harus memiliki pengetahuan tentang konsep *green* dan

konsep sistem drainase yang baik, serta diterapkan pada perumahan yang dikembangkannya. Disamping itu diharapkan kesadaran dari setiap individu untuk mencintai lingkungan. Salah satunya dengan memilih rumah yang menerapkan konsep *green* dan memakai konsep sistem drainase yang baik, sebagai rumah huni yang ramah terhadap lingkungan.

1.2. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang permasalahan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini diuraikan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pemahaman *developer* tentang konsep *green*, khususnya pada konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan ?
- b. Bagaimana tingkat kesediaan *developer* dalam menerapkan konsep *green*, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan ?
- c. Adakah kendala dan tantangan dalam menerapkan konsep *green*, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pemahaman dan kepedulian dari seorang *developer* dalam penerapan konsep *green*, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan.
- b. Untuk mengetahui kesediaan *developer* dalam menerapkan konsep *green*, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan.
- c. Untuk mengetahui adakah kendala dan tantangan dalam menerapkan konsep *green*, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan :

- a. Untuk menambah wawasan tentang penerapan konsep *green* pada kawasan perumahan, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan yang berkembang di Kabupaten Sleman Bagian Barat.
- b. Untuk memberikan gambaran kendala dan tantangan tentang penerapan konsep tersebut, dengan demikian diharapkan akan mempermudah pelaksanaan di lapangan. Serta diharapkan para pengembang/*developer* menerapkan konsep tersebut di lapangan. Jika setiap *develover* menerapkan konsep *green* dan konsep sistem drainase berkelanjutan pada kawasan perumahan yang mereka bangun, maka akan memberikan kontribusi positif terhadap lingkungan. Selain itu dapat memberikan masukan terhadap pembangunan perumahan, dengan menggunakan konsep *green* yang ramah terhadap lingkungan dan memiliki sistem drainase yang baik. Sehingga akan menekan dan meminimalisir kerusakan atau bencana yang ditimbulkan oleh kerusakan lingkungan karena adanya pembangunan perumahan/alih fungsi lahan.

1.5. Batasan Masalah

Agar penulisan tugas akhir ini lebih fokus dan tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, dalam penulisan tugas akhir ini penulis membatasinya pada ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

- a. Pada penelitian ini penulis hanya membahas tentang permasalahan suatu konsep *green*, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan yang berkembang di Kabupaten Sleman Bagian Barat.
- b. Penelitian difokuskan pada kendala dan tantangan dalam menerapkan konsep *green*, khususnya pada penerapan konsep sistem drainase berkelanjutan di kawasan perumahan yang berkembang di seputar Kota Yogyakarta.
- c. Penelitian berlokasi di Kabupaten Sleman bagian barat.

- d. Responden merupakan para pengembang/*developer* memiliki proyek perumahan yang telah selesai pembangunannya maupun belum selesai, dan berada di dalam lokasi penelitian. Baik para pengembang/*developer* yang terdaftar dalam keanggotaan REI maupun tidak terdaftar.

1.6. Keaslian Penelitian

Sepengetahuan penulis, Tugas Akhir dengan judul “*Kendala Dan Tantangan Penerapan Sistem Drainase Berkelanjutan Pada Kawasan Perumahan Di Wilayah Sleman Bagian Barat*” belum pernah dilakukan. Sehingga penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi baru yang bermanfaat bagi pembaca ataupun peneliti selanjutnya. Sedangkan dari penelusuran pustaka, peneliti menemukan penelitian sejenis yang dilakukan oleh : Suga Libran (2014) berjudul “*Kendala dan Tantangan Penerapan Konsep Green Landscape pada Kawasan Perumahan di Bandung*”. Selain itu pada penelitian berjudul “*Kinerja Sistem Drainase Yang Berkelanjutan Berbasis Partisipasi Masyarakat*” yang dilakukan oleh Adi Yusuf Muttaqin (2006). Studi kasus ini dilakukan di Perumahan Josroyo Indah yang terletak di Kelurahan Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang diperoleh dari penelusuran pustaka atau penelitian sebelumnya adalah pada lokasi penelitian yang ditinjau serta konsep yang dibahas.