

**KAJIAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN DI PERUMAHAN  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN PURI DINAR PADA CLUSTER  
PURI DINAR INDAH, KELURAHAN METESEH, KECAMATAN  
TEMBALANG, KOTA SEMARANG)**



**Tesis**

**Anindya Windy Ratnasari**

**NIM : 30000120420045**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU LINGKUNGAN  
SEKOLAH PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2023**  
**SEKOLAH PASCASARJANA**

## TESIS

### **KAJIAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN DI PERUMAHAN (STUDI KASUS : PERUMAHAN PURI DINAR PADA CLUSTER PURI DINAR INDAH, KELURAHAN METESEH, KECAMATAN TEMBALANG, KOTA SEMARANG)**

Disusun Oleh

Anindya Windy Ratnasari

NIM : 30000120420045

Mengetahui,  
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

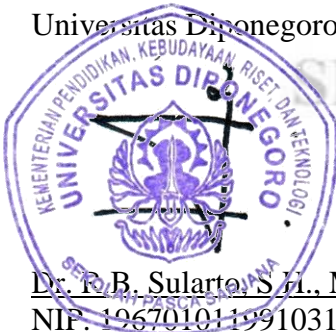
Pembimbing II

Prof. Dr. Dra. Hartuti Purnaweni, M.P.A  
NIP. 196112021988032002

Prof. Dr. Lita Tyesta Addy Listya Wardhani, S.H. M.Hum  
NIP. 196009261986032001

Dekan Sekolah Pascasarjana  
Universitas Diponegoro

Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Lingkungan



Dr. R.B. Sularto, S.H., M.Hum.  
NIP. 196701011991031005

Dr. Eng Maryono, ST, MT  
NIP. 197508112000121001

**LEMBAR PENGESAHAN****KAJIAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN DI PERUMAHAN  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN PURI DINAR PADA CLUSTER  
PURI DINAR INDAH, KELURAHAN METESEH, KECAMATAN  
TEMBALANG, KOTA SEMARANG)**

Disusun Oleh

Anindya Windy Ratnasari

NIM : 30000120420045

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal 4 Desember 2023

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Tanda Tangan

**Ketua:**

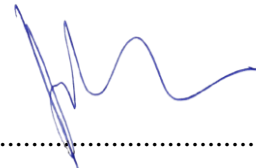
Dr. JAFRON WASIQ HIDAYAT, M.Sc

**Anggota:**

1. Prof. Dr. Dra. HARTUTI PURNAWENI, M.P.A

2. Prof. Dr. LITA TYESTA ADDY LISTYA  
WARDHANI, S.H, M.Hum.

3. Dr. Drs. SUBAGIYO, M.Si



## PERNYATAAN

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister dari Program Studi Magister Ilmu Lingkungan seluruhnya merupakan hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan tesis yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang,



ANINDYA WINDY RATNASARI

SEKOLAH PASCASARJANA

## RIWAYAT HIDUP



**Anindya Windy Ratnasari**, lahir di Semarang, Jawa Tengah pada tanggal 28 April 1996. Penulis adalah putri dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Agung Meidri Haryono, SH, ST dan Ibu Ir. Endang Pratiwiningsih, M.Si.

Penulis memulai pendidikan formal di TK ABA (2000-2002), kemudian melanjutkan pendidikan dasar di SD Negeri 02/03 (2002-2008), SMP Negeri 9 Semarang (2008-2011), SMA Negeri 2 Semarang (2011 - 2014). Penulis diterima sebagai mahasiswa di Jurusan Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2014 melalui Jalur SNMPTN dan lulus pada tahun 2018 dengan mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H.). Selanjutnya penulis pernah bekerja di PT. PP Properti, Tbk menjadi Legal Affair dan saat ini bekerja di Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang. Pada tahun 2020, Penulis memperoleh kesempatan untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang Strata-2 pada Program Studi Magister Ilmu Lingkungan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang dan saat ini melakukan penyusunan Tesis sebagai persyaratan menempuh program S-2 dengan judul “Kajian Pengelolaan Lingkungan di Perumahan (Studi Kasus : Perumahan Puri Dinar Pada Cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang).

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Kajian Pengelolaan Lingkungan di Perumahan (Studi Kasus : Perumahan Puri Dinar Pada Cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang)”. Tesis disusun untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai Gelar Magister Ilmu Lingkungan pada Program Studi Magister Ilmu Lingkungan Sekolah Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah mendukung, dan memberi semangat dalam membantu penulis sampai tersusunnya tesis ini.

Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Prof. Dr. Dra. Hartuti Purnaweni, M.P.A dan Prof. Dr. Lita Tyesta Addy Listya Wardhani, S.H., M.Hum. yang bertindak sebagai Dosen Pembimbing. Ucapan terima kasih pula kepada Dr. Jafron Wasiq Hidayat, M.Sc. dan Dr. Drs. Subagiyo, M.Si. selaku Dosen Penguji atas masukan dan sarannya.

Penulis juga menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Dr. Eng. Maryono S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Ilmu Lingkungan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan arahan dan kesempatan dalam mengemban pendidikan di sekolah Pascasarjana Universitas Diponegoro.

Terima kasih juga penulis sampaikan kepada Instansi terkait dan seluruh responden atas kesediaannya menjadi data pendukung penelitian serta terimakasih kepada keluarga, sahabat, dan teman-teman yang telah memberikan dukungan, semangat, dan doa.

Penulis berharap tesis ini bermanfaat bagi semua pihak dan Allah SWT selalu melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin.

Semarang, 4 Desember 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	5
1.3. Rumusan Masalah .....	5
1.4. Tujuan Penelitian .....	6
1.5. Manfaat Penelitian .....	6
1.6. Batasan Penelitian .....	6
1.7. Kerangka Pikir Penelitian .....	7
1.8. Orisinalitas Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1. Permukiman dan Perumahan .....	11
2.1.1. Klasifikasi Permukiman.....	11
2.1.2. Aspek Perencanaan Perumahan .....	12
2.2. Perencanaan Penggunaan Lahan .....	14
2.2.1. Pengertian Lahan .....	14
2.2.2. Penggunaan Lahan Perkotaan.....	15
2.3. Daya Dukung Lahan.....	16
2.4. Daya Tampung Lahan Perumahan .....	17
2.5. Kriteria Peruntukan Perumahan dan Permukiman .....	17
2.6. Peraturan Perundang-Undangan.....	19
2.6.1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup .....	19

2.6.2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	20
2.6.3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang .....	21
2.6.4. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup .....	27
2.6.5. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko.....	31
2.6.6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	37
2.6.7. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 4 Tahun 2021 tentang Daftar Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Amdal, UKL-UPL atau SPPL .....	39
2.6.8. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 - 2031.....	39
2.7. Skema Perizinan di Kota Semarang .....	43
2.7.1. Perizinan Berusaha .....	43
2.7.2. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) .....	44
2.7.3. Persetujuan Lingkungan .....	45
2.7.4. Bangunan Gedung.....	47
2.8. Mekanisme Pelaporan dan Aduan Lingkungan Hidup.....	48
2.9. Review Penelitian Terdahulu .....	51
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>68</b>
3.1 Kerangka Penelitian .....	68
3.2 Pendekatan Penelitian .....	69
3.3 Lokasi dan Fokus Penelitian .....	70
3.4 Metode Pendekatan Penelitian .....	70
3.5 Sumber Informasi (Informan) .....	73
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>75</b>
4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	75
4.2 Hasil Penelitian Pada Perumahan Puri Dinar .....	75
4.3 Hasil Penelitian Berdasarkan Wawancara.....	82



4.4	Upaya Pengendalian Permasalahan Fisik dan Non Fisik di Cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang....	93
4.5	Upaya Pengawasan dan Pengendalian Yang Dilakukan dan/atau Diusulkan Pemerintah Kota Semarang Dalam Tindak Lanjut Dampak Degradasi Lingkungan Yang Terjadi Di Cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.....	97
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>110</b>
5.1	Kesimpulan .....	110
5.2	Saran.....	112
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>114</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>117</b>
A.	Pedoman Wawancara .....	117
B.	Hasil Wawancara (Tubulasi Data).....	134
C.	Dokumentasi dengan Responden .....	177
D.	Dokumentasi pada Lokasi Penelitian .....	181
E.	Contoh Upaya Tindak Lanjut Pengawasan Saat Terjadi Aduan dari Masyarakat .....	182

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Administrasi Kelurahan Meteseh .....	2
Gambar 2. Kondisi Banjir di Cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang Pada Tahun 2023 .....	4
Gambar 3. Kerangka Pikir Penelitian.....	8
Gambar 4. Tipe Rumah di Perumahan Puri Dinar .....	12
Gambar 5. Skema Permohonan Perizinan Berusaha.....	43
Gambar 6. Skema Permohonan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) .....	45
Gambar 7. Skema Permohonan Persetujuan Lingkungan.....	46
Gambar 8. Skema Permohonan Bangunan Gedung .....	47
Gambar 9. Contoh Format Formulir Registrasi .....	48
Gambar 10. Halaman Awal Setelah Masuk .....	49
Gambar 11. Skema Aduan Pencemaran/Perusakan Lingkungan melalui Aplikasi Pengaduan KLHK .....	49
Gambar 12. Skema Aduan Pencemaran/Perusakan Lingkungan.....	50
Gambar 13. Kerangka Konsep Penelitian .....	69
Gambar 14. Topografi Wilayah Puri Dinar.....	76
Gambar 15. Peta Wilayah Perumahan Dinar .....	77
Gambar 16. Denah Cluster Puri Dinar Indah .....	79
Gambar 17. Perkuatan Talud Penahan Sungai.....	94
Gambar 18. Cara Penanaman Pohon di Sekitar Sempadan Sungai .....	95
Gambar 19. Desain Drainase Dengan Sistem <i>U-Ditch</i> Tutup Mekanik .....	96
Gambar 20. Desain Pemasangan <i>Grass Block</i> .....	96
Gambar 21. Penolakan Relokasi Warga Terdampak Langsung.....	97
Gambar 22. Struktur Organisasi Dinas Lingkungan Kota Semarang .....	98
Gambar 23. Keterangan Rencana Kota Embung .....	104
Gambar 24. Penyerahan Alat Pompa Untuk Penanggulangan Banjir.....	105
Gambar 25. Desain dan Pemasangan Pipa Resapan Horisontal (PRH) dengan Tipe L dan T.....	107

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Laju Pertumbuhan Penduduk Berdasarkan Kelurahan yang ada di Kecamatan Tembalang, Kota Semarang .....	1
Tabel 2. Orisinalitas Penelitian .....	9
Tabel 3. Literatur Review .....	51
Tabel 4. Tabel Sumber Informan .....	73
Tabel 5. Data Banjir di cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang .....	80
Tabel 6. Hasil Wawancara Masyarakat Terdampak Langsung (MTL).....	83
Tabel 7. Hasil Wawancara Masyarakat Tidak Terdampak Langsung (MTT) .....	86
Tabel 8. Hasil Wawancara dengan Instansi Pemerintah .....	89
Tabel 9. Jenis Tanaman Pada Sempadan Sungai .....	95
Tabel 10. Spesifikasi Pompa .....	104
Tabel 11. Perbandingan Penggunaan Pipa Resapan Horisontal (PRH) Dengan Jenis Resapan Lainnya .....	108

**SEMARANG**  
**SEKOLAH PASCASARJANA**

## ABSTRAK

Laju pertumbuhan penduduk dan perubahan alih fungsi lahan di wilayah Timur Kota Semarang semakin meningkat seperti yang terjadi di perumahan Puri Dinar, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang salah satunya di cluster Puri Dinar Indah. Perumahan ini merupakan salah satu program pemerintah diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah berlokasi di sekitar area Sub DAS Pengkol dan saat pembangunannya pada tahun 2006 tidak dilengkapi dengan dokumen pengelolaan lingkungan hidup sehingga pada tahun 2017, 2020, 2021, dan 2023 terjadi banjir saat curah hujan tinggi. Berdasarkan observasi yang dilakukan pelaku usaha pengembang perumahan kabur dan tidak melakukan pengelolaan lingkungan dengan baik setelah pembangunan dilaksanakan, sehingga menyebabkan degradasi lingkungan yang dapat mengancam keberlangsungan kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif berdasarkan Teori Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier dan analisis data observasi menggunakan rumus Sugiyono, 2008. Tujuan penelitian untuk mengetahui upaya pengendalian permasalahan fisik dan non fisik serta upaya tindak lanjut dari pemerintah Kota Semarang dalam melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap terhadap dampak lingkungan yang terjadi di cluster Puri Dinar Indah. Hasil penelitian ini upaya pengendalian permasalahan fisik dilakukan dengan cara perkuatan talud penahan air sungai, penanaman pohon di sekitar sempadan sungai, perbaikan sistem drainase dengan sistem U-Ditch Tutup Mekanik, dan penggunaan *grass block paving* dan non fisik dengan pemberian kompensasi pada saat banjir dan relokasi rumah bagi warga terdampak langsung serta upaya pemerintah Kota Semarang dalam pengawasan dengan menerapkan pengenaan sanksi administratif maupun sanksi pidana sesuai pelanggaran yang dilakukan dan upaya pengendalian berupa rekomendasi pembuatan embung, penerapan pipa resapan horisontal pada setiap rumah, dan pemberian pompa air.

**Kata Kunci** : Alih Fungsi Lahan, Dampak Ketidaktaatan, Pengelolaan Lingkungan

## **ABSTRACT**

*The rate of population growth and changes in land use change in the eastern part of Semarang City is increasing, such as what happened in Puri Dinar housing, Meteseh Village, Tembalang District, Semarang City, one of which is in the Puri Dinar Indah cluster. This housing is one of the government programs intended for low-income people located around the Pengkol Sub-watershed area and when it was built in 2006 it was not equipped with an environmental management document so that in 2017, 2020, 2021, and 2023 flooding occurred during high rainfall. Based on observations made by business actors, housing developers are vague and do not carry out environmental management properly after the construction is carried out, thus causing environmental degradation which can threaten the sustainability of human life and other living things. This research uses a qualitative method based on the theory of Daniel A. Mazmanian and Paul A. Sabatier and analyzes observation data using Sugiyono's formula, 2008. The purpose of this research is to find out the efforts to control physical and non-physical problems and follow-up efforts of the Semarang City government in supervising and controlling the environmental impacts that occur in the Puri Dinar Indah cluster. The results of this study show that the efforts to control physical problems are carried out by strengthening river retaining walls, planting trees around the river border, improving the drainage system with a Mechanical Close U-Ditch system, and using grass block paving and non-physical by providing compensation during floods and relocating houses for residents directly affected and the efforts of the Semarang City government in supervision by imposing administrative and criminal sanctions according to violations committed and control efforts in the form of recommendations for making reservoirs, implementing horizontal infiltration pipes in each house, and providing water pumps.*

**Keywords:** *Environmental Management, Impact of Disobedience, Land Use Change*

