

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Pembangunan perumahan di wilayah Timur Kota Semarang semakin meningkat seperti yang terjadi di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Hal ini disebabkan oleh tingginya laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan pada wilayah strategis di Kota Semarang, sehingga terjadi perubahan alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pelaku usaha pengembang perumahan di wilayah tersebut.

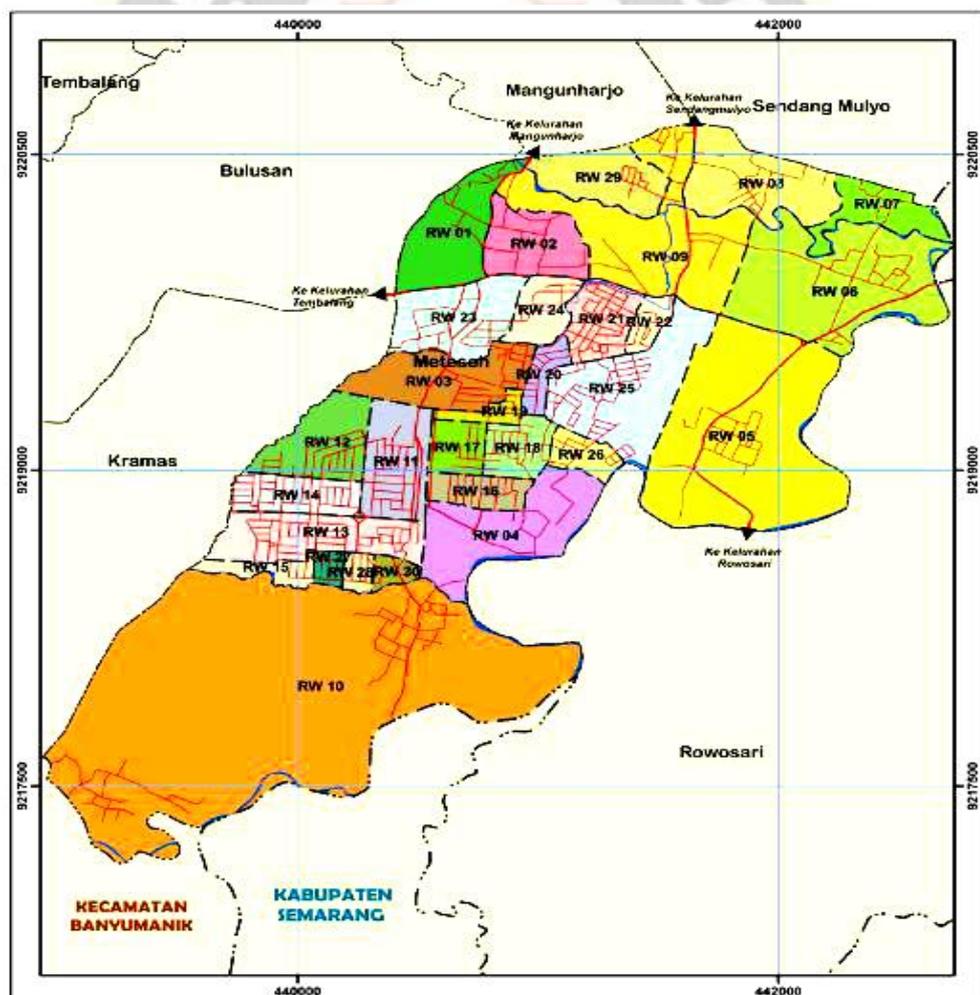
Berdasarkan data laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Tembalang, Kota Semarang khususnya Kelurahan Meteseh memiliki laju pertumbuhan tertinggi yaitu 7% per tahun. Hal ini dapat dilihat berdasarkan tabel berikut :

**Tabel 1. Laju Pertumbuhan Penduduk Berdasarkan Kelurahan yang ada di Kecamatan Tembalang, Kota Semarang**

<b>Kelurahan -Kelurahan di Kecamatan Tembalang</b>	<b>Rata-Rata (%) per Tahun</b>
Rowosari	4
<b>Meteseh</b>	<b>7</b>
Sendangmulyo	3
Tandang	4
Sendanguwo	3
Sambiroto	5
Bulusan	4
Mangunharjo	6
Tembalang	2
Jangli	4
Kedungmundu	3
Kramas	3

Sumber: (Tristiani, Harjanti, Septiarani, 2021)

Sedangkan perubahan alih fungsi lahan berdasarkan data penggunaan lahan di Kelurahan Meteseh pada tahun 2015 luas wilayah sebesar 3318 Ha (data BPS, 2015) dengan penggunaan lahan permukiman sebesar 1557 Ha, tanah kosong pekarangan 440 Ha dan tanah kosong non pekarangan 1321 Ha mengalami peningkatan sebesar 20-30% pada tahun 2021 (data Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2021) dengan luas wilayah sebesar 3318 Ha (data BPS, 2021) dengan penggunaan lahan permukiman sebesar 2500 Ha, tanah kosong pekarangan 250 Ha dan tanah kosong non pekarangan 568 Ha, hal ini di lihat dari penggunaan tata ruang peta administrasi Kelurahan Meteseh, sebagai berikut :



Sumber: (Kelurahan Meteseh Kota Semarang)

**Gambar 1. Peta Administrasi Kelurahan Meteseh**

Perubahan alih fungsi lahan/ konversi lahan dari lahan pertanian/ lahan non perkotaan (*rural land use*) menjadi lahan perkotaan (*urban land use*) seperti terbangunnya gedung pendidikan, pusat perdagangan, perumahan, perkantoran, dan kegiatan komersial lainnya berdampak cukup besar bagi lingkungan. Hal ini dapat menyebabkan terjadinya degradasi lingkungan dan penurunan kualitas lingkungan serta mengancam keberlangsungan kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya apabila penggunaan lahan melebihi daya dukung dan daya tampung lahan (Arifin, 2010: 111).

Perubahan alih fungsi lahan di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang terjadi pada perumahan Puri Dinar, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang yang terdiri dari beberapa cluster yaitu Puri Dinar Mas, Puri Dinar Indah, Puri Dinar Elok, dan Puri Dinar Asri. Salah satu cluster yaitu cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang merupakan program pemerintah Presiden Susilo Bambang Yudhoyono yang dibangun pada tahun 2000 melalui program Rumah Sederhana Sehat yang sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009.

Pada saat pembangunan cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan terkait kemudahan perizinan bagi pengembang tidak tercantumnya kewajiban pembuatan dokumen pengelolaan lingkungan.

Tidak adanya dokumen pengelolaan lingkungan tersebut dapat menimbulkan dampak bagi kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya di masa mendatang yang tidak dapat di prediksi dan tidak dapat dihindarkan seperti yang terjadi pada tahun 2017, 2020, 2021, dan 2023. Banjir terparah terjadi pada tahun 2023, dapat dilihat pada gambar berikut :



Sumber : (detik.com/jateng, Diakses 2023)

**Gambar 2. Kondisi Banjir di Cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang Pada Tahun 2023**

Banjir yang terjadi di cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang selain karena tidak adanya dokumen pengelolaan lingkungan hal ini juga akibat dari pelaku usaha pengembang perumahan kabur dan tidak melakukan pengelolaan lingkungan hidup dengan baik setelah pembangunan perumahan dilakukan sehingga fungsi kawasan perumahan terganggu dan tidak berjalan cukup baik.

Berkaitan uraian tersebut, penulis akan melakukan penelitian dengan judul **“Kajian Pengelolaan Lingkungan di Perumahan (Studi Kasus : Perumahan Puri Dinar Pada Cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang)”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti melakukan identifikasi permasalahan, sebagai berikut :

1. Tidak adanya dokumen pengelolaan lingkungan dan pelaku usaha pengembang perumahan kabur serta tidak melakukan pengelolaan lingkungan dengan baik setelah pembangunan perumahan dilakukan menimbulkan permasalahan fisik dan non fisik di cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;
2. Timbulnya dampak lingkungan setelah pembangunan cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang mengakibatkan Pemerintah Kota Semarang turun tangan untuk melakukan pengawasan dan pengendalian lingkungan sebagai tindak lanjut dampak degradasi lingkungan yang terjadi;

## **1.3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi permasalahan diatas, maka muncul rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana upaya pengendalian permasalahan fisik dan non fisik di cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang?
2. Bagaimana upaya tindak lanjut yang dilakukan dan/atau diusulkan Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan pengawasan dan pengendalian dari dampak yang ditimbulkan oleh pelaku usaha pengembang perumahan di cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis upaya pengendalian permasalahan fisik dan non fisik di perumahan Cluster Puri Dinar Indah Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;
2. Menganalisis 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.

#### **1.5. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

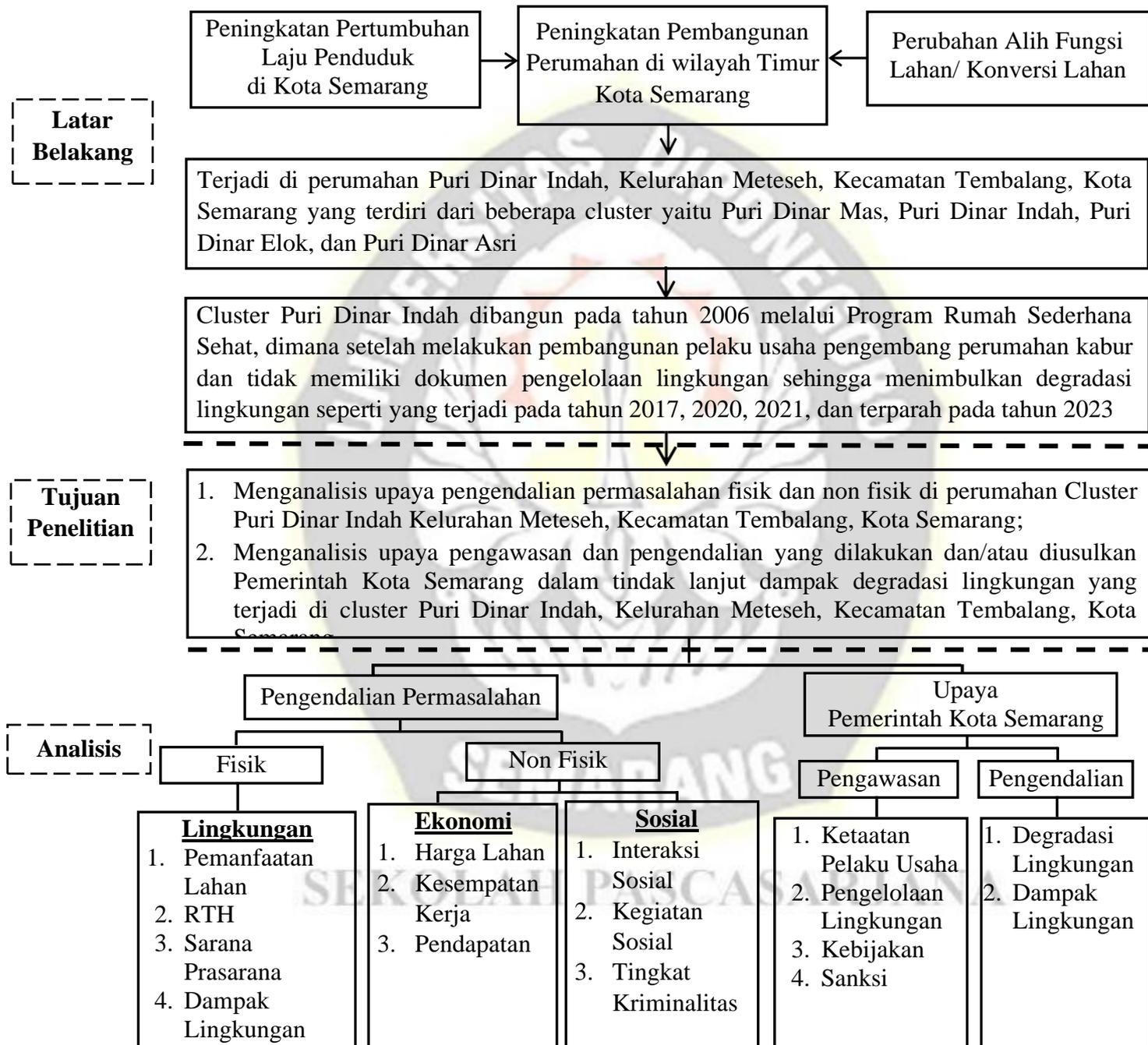
1. Diharapkan upaya pengendalian permasalahan fisik dan non fisik dapat mengatasi permasalahan yang ada di perumahan Cluster Puri Dinar Indah Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;
2. Diharapkan tindak lanjut dalam upaya pengawasan dan pengendalian yang dilakukan dan/atau diusulkan Pemerintah Kota Semarang dapat mengatasi dampak degradasi lingkungan yang terjadi di cluster Puri Dinar Indah, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.

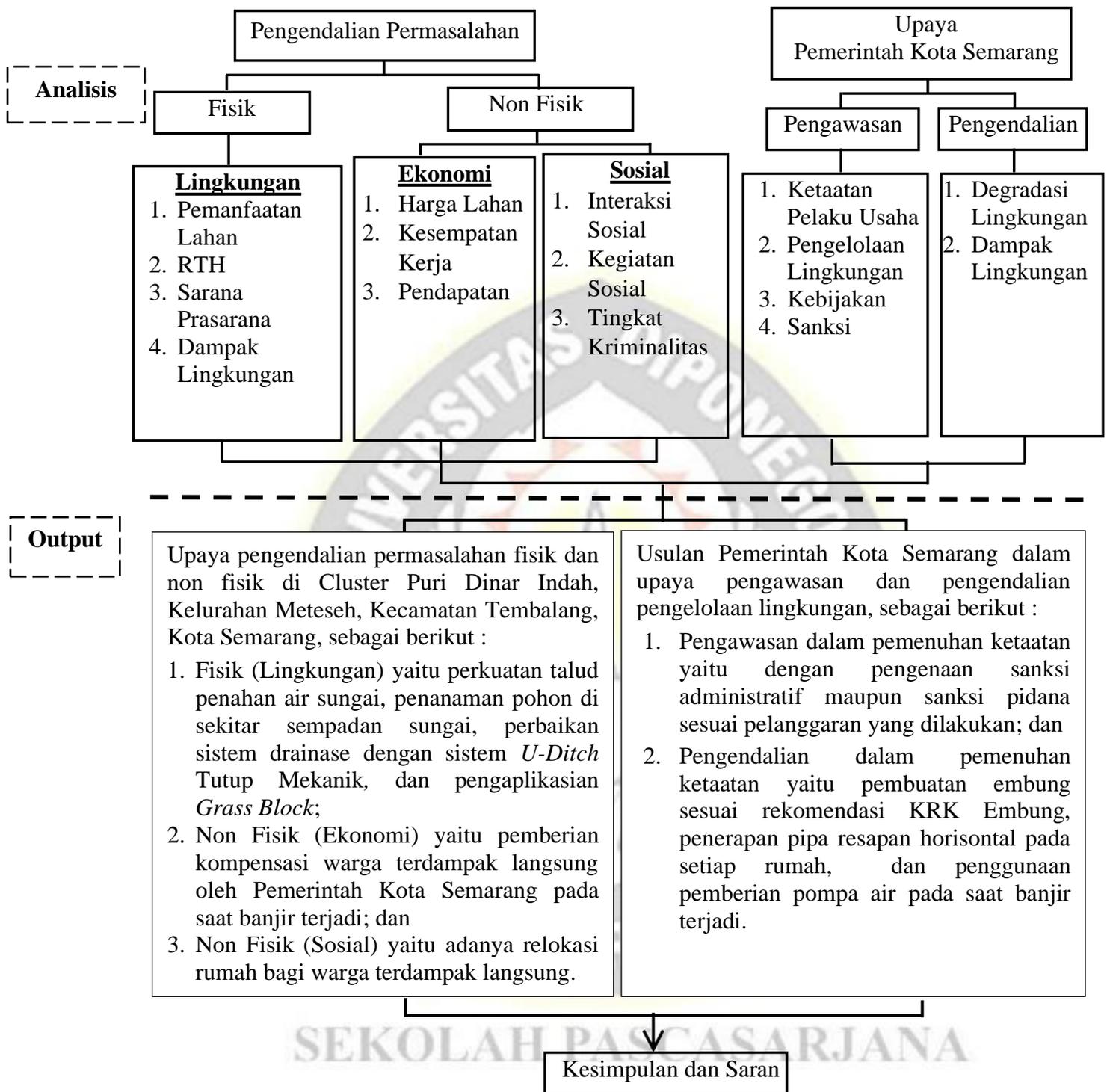
#### **1.6. Batasan Penelitian**

Batasan penelitian digunakan untuk menentukan batasan terkait prespektif, ruang lingkup, ranah, konteks sampai dengan makna yang dipakai. Hal ini diperlukan agar penelitian tidak menyimpang atau keluar dari konteksnya. Selain itu, kemampuan untuk melaksanakan penelitian juga terbatas karena keterbatasan data seperti tidak adanya data perizinan cluster Puri Dinar Indah dari Pemerintah Kota Semarang dan data pelaku usaha pengembang perumahan yang tidak dapat ditemukan karena kabur setelah melakukan pembangunan.

### 1.7. Kerangka Pikir Penelitian

Adapun kerangka konsep yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :





Gambar 3. Kerangka Pikir Penelitian

### 1.8. Orisinalitas Penelitian

Pada setiap penelitian perlu menunjukkan hasil studi para peneliti terdahulu, dapat berupa studi literatur atau studi empiris. Tujuan dari studi literatur adalah sumber pengetahuan bagi peneliti untuk memahami fenomena dan permasalahan yang sedang dikaji serta menjadi bahan perbandingan dengan studi yang sedang dilakukan. Selain itu dengan melakukan studi literatur dapat menemukan kebaruan (*novelty*) untuk menyempurnakan atau memperbaiki apa yang menjadi keterbatasan penelitian sebelumnya yang tersaji pada tabel dibawah ini :

**Tabel 2. Orisinalitas Penelitian**

<b>Peneliti, Judul, Tahun, dan Penerbit</b>	<b>Persamaan</b>	<b>Perbedaan</b>	<b>Novelty</b>
Adibah et al., “Evaluasi Kebijakan Perumahan Pada Kawasan Perkotaan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan” (2021) : Universitas Diponegoro.	Keterbatasan lahan perumahan di perkotaan sehingga Pemerintah Kabupaten Pekalongan membuat program PERUMNAS untuk pembangunan perumahan publik yang layak dan sehat dengan sistem subsidi silang di pinggir wilayah	Perbedaan terletak pada lokasi pengamatan dan pokok permasalahan yang ada	Terdapat kebijakan yang harus sama-sama dibenahi sehingga bermanfaat bagi kepentingan umum

<p>Indriani et al.,  “Kajian Efektivitas Program Pengendalian Banjir dan Rob Terhadap Penghidupan Masyarakat Kelurahan Banjardowo, Kecamatan Semarang Utara” (2021) : Universitas Diponegoro.</p>	<p>Intensitas kebencanaan mengenai masalah banjir meningkatkan kerentanan masyarakat dari aspek lingkungan, sosial maupun ekonomi</p>	<p>Perbedaan terletak pada lokasi pengamatan dan penggunaan lahan sebagai kawasan industri dan kegiatan ekonomi lainnya</p>	<p>Perlunya upaya mitigasi terhadap upaya pengendalian banjir</p>
<p>Aini et al.,  “Keberlanjutan Penghuuni MBR Dalam Memenuhi Kebutuhan Hidup di Perumahan Villa Krangsari Kebumen” (2020) : Universitas Diponegoro.</p>	<p>Kualitas dan kuantitas perumahan MBR yang kurang memadai</p>	<p>Perbedaan terletak pada lokasi pengamatan dan pokok permasalahan yang ada</p>	<p>Perlunya kajian pada aspek lingkungan, ekonomi, dan sosial pada perumahan MBR</p>