

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Yogyakarta sebagai kota pelajar dan kota budaya merupakan daya tarik yang sangat kuat terhadap pendatang-pendatang dari daerah lainnya, baik dengan waktu tinggal yang singkat untuk sekedar berwisata maupun pendatang musiman yang tinggal untuk rentang waktu tertentu misalnya para pelajar yang melanjutkan tugas belajarnya di Yogyakarta. Seiring dengan laju urbanisasi ke kota Yogyakarta, ketersediaan perumahan baru bagi para pendatang yang jumlahnya terus meningkat dari tahun ke tahun.

Hingga akhir tahun 2000 jumlah kepadatan dan penyebaran penduduk DIY semakin berkembang pesat. Perkembangan penduduk di wilayah perkotaan pada tahun 1996 menunjukkan angka peningkatan sekitar 1,71% sehingga jumlah penduduk perkotaan telah mencapai 781.912 jiwa dengan tingkat kepadatan rerata perkilometer perseginya sebesar 23.695 jiwa¹⁾.

Secara umum wilayah perkotaan Yogyakarta terdiri atas empat kabupaten yaitu kabupaten Sleman, kabupaten Bantul, kabupaten Gunung Kidul dan kabupaten Kulonprogo. Sebagai gambaran jumlah penduduk wilayah perkotaan pada tahun 1990 adalah 1.110.616 jiwa dan diproyeksikan pada tahun 2019 akan mencapai 1.900.000

¹⁾ Dr Ir Edy Purwanto CES,DEA Kedaulatan Rakyat 19 september 2001

jiwa dengan perkiraan pertumbuhan sebesar 20,77% per tahun (YUDP, 1997).²⁾ Akibat dari pertumbuhan tersebut maka pusat perkotaan akan terus mengalami perkembangan dengan adanya daerah-daerah pemukiman baru disekitar pusat kota.

Pemekaran wilayah yang terus berlangsung guna menyediakan infrastruktur yang memadai bagi para pendatang khususnya terjadi di kabupaten Sleman. Hal ini ditandai dengan pembangunan perumahan baru dalam skala besar dengan berbagai type perumahan mulai dari type hunian sederhana, menengah maupun hingga ke level atas (*real estate*).

Pembangunan perumahan baru secara finansial jelas membawa nilai ekonomis yang tinggi, sehingga nilai jual kawasan hunian baru tersebut akan melambung. Tapi disisi lain nilai ekonomis yang tinggi tersebut harus dibayar dengan dampak negatif bagi lingkungan. Apalagi pembangunan perumahan baru tidak disertai dengan manajemen lingkungan yang baik. Seperti kita ketahui bersama, terdapat kawasan-kawasan yang merupakan daerah lindung yang berfungsi untuk menjaga kelestarian ekosistem setempat digunakan untuk perumahan. Hal ini nampak pada kawasan lindung bantaran Sungai Tambakbayan yang berada di bagian jalan lingkaran utara (*ring road*) Yogyakarta. Fakta yang ada saat ini, kawasan lindung pada bantaran Sungai Tambakbayan telah mengalami intervensi yang cukup mengkhawatirkan. Pembangunan perumahan baru yang menempati sisi barat utara jembatan dengan luasan hampir 95% dari luasan kawasan perlindungan, praktis merupakan ancaman tersendiri bagi ekosistem yang ada. Dengan melihat fungsi bantaran sungai dan

²⁾ Ibid

tatacara mengenai pemanfaatan daerah bantaran/sempadan sungai yang diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum dalam PP No:63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai Dan Bekas Sungai dan dikuatkan oleh UU No:11/1974 tentang Pengairan dan PP No:35/1991 tentang Sungai maka daerah bantaran sungai Tambakbayan tidak seharusnya mengalami intervensi yang cukup mengawatirkan berkaitan dengan pembangunan perumahan Griya Perwita Asri II.

Berangkat dari telaah di atas maka pembangunan hunian baru juga harus memperhatikan kaidah-kaidah lingkungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang.³ Pembangunan perumahan baru di bantaran Sungai Tambakbayan merupakan suatu masalah yang menarik untuk dikaji lebih lanjut. Di satu sisi nilai ekonomis yang tinggi berdampak bagi perkembangan wilayah tersebut dalam jangka menengah panjang, di sisi lain dampak kerusakan lingkungan akibat adanya pembangunan kawasan hunian baru tersebut telah menghadang.

1.2 Rumusan Masalah

Dari telaah di atas, perlu diteliti seberapa besar manfaat ekonomis (*economic value*) dari pembangunan perumahan baru di daerah kawasan lindung Sungai

³ H Rumintarto Kedaulatan Rakyat 18 September 2001

Tambakbayan dibandingkan risiko struktur dan risiko kerusakan lingkungan yang terjadi akibat pembangunan tersebut.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Melakukan studi kelayakan jembatan Garongan, bila disebelah hulu dibangun perumahan dan tidak dibangun perumahan.
2. Mengevaluasi dan memprediksi kerusakan yang terjadi pada lingkungan sekitar jembatan Garongan akibat pembangunan perumahan disebelah hulu jembatan Garongan yang terletak di Mancasan Kidul.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Mengetahui nilai perbandingan antara manfaat dari pembangunan perumahan baru dengan risiko kerusakan yang terjadi pada lingkungan sekitar Sungai Tambakbayan.
2. Sebagai bahan masukan bagi penentu dan pengambil kebijakan (PEMDA Sleman) dalam pengaturan, pembinaan, pengawasan, pengendalian dan pengelolaan lingkungan.

1.5 Batasan Masalah

Pada tugas akhir ini peneliti mengambil batasan masalah sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian berada di bantaran Sungai Tambakbayan sebelah utara jembatan Garongan.
2. Penelitian difokuskan pada dampak kerusakan dan prediksi dampak yang ditimbulkan akibat pembangunan perumahan baru (*real estate*).
3. Kerusakan yang ditinjau hanya yang terjadi pada jembatan Garongan.
4. Dalam studi kelayakan proyek secara ekonomi yang akan ditinjau adalah biaya yang dihitung dari besar biaya pembangunan perumahan dan manfaat yang dihitung berdasarkan manfaat yang didapat dari dibangunnya perumahan dan kerugian akibat kerusakan lingkungan yang ditimbulkan.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Obyek penelitian

Jembatan Garongan dan perumahan baru yang berada di bantaran Sungai Tambakbayan.

1.6.2 Responden

Pengembang perumahan, penduduk di wilayah Mancasan Kidul, narasumber dan studi literatur sebagai pelengkap.

1.6.3 Data yang diperlukan

1. Data Primer yaitu data yang diperoleh peneliti dilapangan baik dari wawancara langsung dilapangan maupun hasil dari perhitungan peneliti dengan mengacu pada

data yang didapat dari lapangan tersebut. Data primer tersebut berupa harga jual perumahan, penghasilan pemerintah dari pajak yang dibayarkan pihak pengembang, harga jembatan, data lalu lintas yang melintasi jembatan, harga bahan bakar dengan asumsi harga sekarang, jarak jalan yang melintasi jembatan, jarak jalan memutar terdekat jika digunakan asumsi jembatan runtuh dan dampak kerusakan yang sudah mulai tampak.

3. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti dari hasil penelitian orang lain berupa telaah akan dampak kerusakan akibat pembangunan perumahan dibantaran sungai tersebut.

1.6.4 Cara penelitian

Mencari data primer yang diperoleh dengan melakukan observasi lapangan dan melakukan dialog/wawancara kepada pihak pengembang perumahan. Sedangkan untuk data sekunder diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum bagian Pemukiman dan Prasarana Wilayah DIY dan penelitian mengenai dampak lingkungan dari pembangunan perumahan Griya Perwita Asri II oleh Lembaga Penelitian Universitas Atmajaya.