

STRATEGI MEMBANGUN PERUMAHAN **(Kajian Lingkungan)**

Marniati Kadir

Abstrak

Bertambahnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun mengakibatkan pembangunan perumahan yang terus menerus. Hal itu dilakukan untuk memenuhi kebutuhan manusia yang berupa perumahan karena kualitas lingkungan tidak baik. Hal itu disebabkan karena perencanaan dan pembangunan perumahan tidak berdasarkan konsep perumahan yang berwawasan lingkungan. Oleh karena itu, membangun perumahan dibutuhkan strategi. Strategi tersebut adalah Melakukan proses desain dan studi AMDAL, melakukan pemilihan lokasi dan pembebasan tanah, melakukan perencanaan fasilitas umum dan fasilitas rekreasi. Strategi ini sebaiknya digunakan oleh pemerintah kota dan pengusaha perumahan dalam membangun perumahan.

Kata Kunci: perumahan, berwawasan lingkungan.

ستراتيجيات لبناء المساكن
(دراسة تحليلية بيئية)
بقلم: مرنيتي قادر
خلاصة

أسفر تزايد السكان من سنة إلى أخرى عن تشييد الاسكان. وقد تم ذلك لقضاء احتياجات الإنسان بالرغم من أن نوعية البيئة ليست جيدة. وذلك لأن تخطيط وتطوير الإسكان لا يستند على مفهوم السكن السليمة بيئيا. ولذلك ، فإن الاستراتيجية اللازمة لبناء المساكن لابد من استخدامها. وهذه الاستراتيجية هي إجراء عملية التصميم والدراسة عن تقييم الأثر البيئي، وإجراء اختيار المواقع وحياسة الأراضي، والتخطيط لإقامة المرافق العامة والمرافق الترفيهية. ولابد من استخدام هذه الاستراتيجية على الحكومة المحلية ورجال الأعمال في تحقيق بناء الإسكان.

الكلمات الرئيسية: الإسكان، والبيئة.

BUILDING A HOUSING STRATEGY (Environmental Assessment)

Marniati Kadir

Abstract

The rapid increase of people from year to year causes constant housing development. Its purpose is to meet people's basic need of shelter. However, many housing are developed without taking the environment into consideration. It is caused by its lack of environmental consideration in planning its concept. Therefore, developing housing needs some strategies which focus on environmental concept. The strategies are: implementing design process and the analysis of environmental impact, choosing the right location and land exemption and planning on public and recreation facilities. These strategies should be done by local government along with housing developer in housing development.

Keywords: housing, environmental friendly.

Pendahuluan

Bertambahnya penduduk dari tahun ke tahun mengakibatkan pembangunan pada bidang perumahan berjalan terus banyak perumahan yang kualitas lingkungannya rendah. Hal itu disebabkan bahwa pada pembangunan perumahan tersebut tidak mengacu pada konsep pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan. Pembangunan yang bertumbuh dan berkembang terus perlu memiliki acuan atau model sehingga tidak menimbulkan permasalahan lingkungan. Pembangunan yang menimbulkan masalah lingkungan sangat bertentangan dengan prinsip pembangunan yang menimbulkan masalah lingkungan bertentangan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan. Salim¹ Brundtland² dan Tri Kantjono³ pada prinsipnya menyatakan bahwa pembangunan yang berwawasan lingkungan adalah pembangunan yang dapat memenuhi kebutuhan manusia kini tanpa mengurangi kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan. Oleh karena itu, pembangunan perumahan dan pemukiman seharusnya menganut konsep berkelanjutan, memiliki strategi sehingga tidak menimbulkan permasalahan lingkungan di masa yang akan datang.

Masalah perumahan menjadi permasalahan bagi masyarakat, terutama masyarakat yang tergolong miskin. Salah satu konsep pembangunan berkelanjutan adalah pemenuhan kebutuhan dasar manusia terutama golongan miskin.⁴ Oleh karena itu, masyarakat miskin seharusnya menjadi agenda dalam membangun perumahan dan pemukiman. Tidak dapat dipungkiri bahwa masyarakat miskin sangat terbatas dalam kemampuan ekonomi dan kemampuan untuk mengembangkan diri. Untuk itu pula hendaknya menjadi agenda dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang berwawasan lingkungan.

Pembangunan kemudian tidak hanya dilihat sebagai alat pemenuhan kebutuhan sosial ekonomi, melainkan sebagai pembangunan manusia. Pembangunan berarti memupuk kemampuan

¹E. Salim, *Pembangunan Berwawasan Lingkungan* (Cet. 4; Jakarta: LP3ES, 1991), h. 45.

²Brundtland, *Hari Depan Kita Bersama* (Jakarta: Komisi Dunia untuk Lingkungan dan Pembangunan-PT. Gramedia, 1998), h. 72.

³A.W. Try Kantjono, *Bumi Wadana, Strategi Menuju Kehidupan Berkelanjutan* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993), h. 47.

⁴Brundtland, *op.cit.*, h. 98.

untuk membuat pilihan-pilihan mengenai masa depan.⁵ Soedjtmoko seperti dikutip Kuswartojo menyatakan bahwa pembangunan merupakan pertumbuhan manusia dan peradaban.⁶ Maksud pembangunan adalah membuat penduduk suatu negeri terutama kaum lemah dan miskin lebih produktif lebih efektif dan lebih sadar diri.

Korten menyatakan bahwa masalah yang paling penting dalam pembangunan adalah transformasi dalam pranata-pranata, teknologi nilai-nilai dan perilaku kita sesuai dengan realitas ekologi dan sosial. Selanjutnya, Korten menyatakan bahwa transformasi ini harus menangani tiga kebutuhan pokok masyarakat global, yakni: 1) Keadilan, yaitu adanya sarana dan kesempatan untuk menghasilkan nafkah yang minimal layak bagi sendiri dan keluarganya. Serta penggunaan dan pemilikan sumber daya yang lebih berkeadilan, 2) keberlanjutan, yakni tiap generasi mengakui kewajibannya untuk memelihara sumber daya bumi dan ekosistem untuk generasi berikutnya, ketercakupan, yaitu bahwa setiap orang mendapat kesempatan yang sama generasi berikutnya, 3) ketercakupan yaitu bahwa setiap orang mendapat kesempatan sama untuk menjadi penyumbang yang dihormati bagi keluarga, kelompok masyarakat.⁷

Konsep Pembangunan Berwawasan Lingkungan

Wawasan lingkungan adalah pandangan yang tercermin dalam perilaku yang selalu mengupayakan hubungan yang serasi antara manusia, masyarakat dengan alam dan berbagai unsur buatan pembangunan berwawasan lingkungan (*sustainable development*).⁸ Pembangunan berwawasan lingkungan dilihat dari segi ekonomi, memberikan penekanan kepada pertumbuhan, pemerataan efisiensi, dan efektifitas. Pembangunan ekonomi tidak dapat di kesampingkan, karena tanpa itu pertumbuhan ekonomi menjadi macet dan oleh karena itu pembangunan ekonomi penggunaan sumber daya alam haruslah dilakukan secara hemat, efisien dan efektif. Teknologi yang digunakan adalah yang ramah lingkungan.

Pembangunan berwawasan lingkungan dari segi ekologi, membedakan penekanan pada daya dukung lingkungan dan

⁵Bryant. C. White. L.G., *Manajemen untuk Negara Berkembang* (Jakarta: LP3ES, 1987), h. 96.

⁶T. Kuswartojo dan Amir Salim S., *op.cit.*, h. 90.

⁷Korten D.C., *Menuju Abad Ke-21, Tindakan Sukarela dan Agenda Global* (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia dan Pustaka Harapan, 1993), h. 110.

⁸T. Kuswartojo dan Amir Salim S., *op.cit.*, h. 65.

keanekaragaman hayati. Konsep ini memberikan penelitian bahwa membangun dengan tidak melampaui, bahkan dapat meningkatkan daya dukung lingkungan, keanekaragaman hayati harus dijaga agar kehidupan dapat berlangsung secara berlanjut. Keragaman hayati merupakan dasar kestabilan ekologi. Keragaman ekosistem menciptakan keragaman bentuk-bentuk kehidupan, dan keragaman budaya.⁹

Pembangunan berwawasan lingkungan dilihat dari segi sosial, memberikan penekanan pada aspek pemberdayaan, partisipasi, mobilitas kohesi sosial identitas budaya, dan pranata sosial, oleh karena itu pembangunan berwawasan lingkungan bertujuan untuk meningkatkan dan memperoleh kemampuan untuk menyerap informasi, melakukan tindakan yang meningkatkan kualitas lingkungan, menghargai orang dan masyarakat lain, bahu membahu untuk menjaga kelangsungan hidup di bumi keperanataan yang dapat menopang berkelanjutan pembangunan, baik di tingkat local, regional, nasional dan global. Dalam kepranataan yang baru keputusan dibuat tidak berdasarkan pihak yang kuat.¹⁰

Strategi Membangun Perumahan yang Berwawasan Lingkungan

Pembangunan perumahan dan pemukiman diyakini mampu mendorong lebih dari seratus macam kegiatan industri yang berkaitan dengan bidang perumahan dan pemukiman, sehingga penyelenggaraan perumahan dan pemukiman sangat berpotensi dalam menggerakkan roda ekonomi dan upaya menciptakan lapangan kerja produktif bagi banyak masyarakat Indonesia terutama golongan menengah ke bawah. Rumah juga merupakan barang modal (*capital goods*), karena dengan asset rumah ini mereka dapat melakukan kegiatan ekonomi dalam mendukung kehidupan dan penghidupannya. karenanya permasalahan perumahan dan pemukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata, tetapi lebih kompleks lain sebagai persoalan yang berkaitan dengan semua dimensi kehidupan di dalam masyarakat.

Membangun perumahan yang berwawasan lingkungan artinya membangun perumahan yang tetap bertumpuh pada sudut pandang ekonomi, ekologi dan sosial. Membangun perumahan dalam suatu

⁹Shiva dalam Kuswarotjo, *op.cit.*, h. 72.

¹⁰*Ibid.*, h. 79.

kawasan pemukiman atau kawasan pengembangan kota perlu dilihat berbagai aspek, sehingga pembangunan tersebut tidak menimbulkan kerugian baik dari segi ekonomi, ekologi dan sosial. Oleh karena itu, dalam membangun atau mengembangkan perumahan dalam suatu kota perlu ada titik tolak sebagai acuan yang berorientasi pada aspek pemerataan, keterjangkauan, efisiensi, ekologi dan sosial. Agar tidak salah membangun perumahan. Dibutuhkan suatu strategi agar perumahan yang terbangun tersebut nyaman dihuni oleh generasi sekarang maupun generasi mendatang.

1. Melakukan Proses Desain

Dalam melakukan desain yang paling perlu diperhatikan adalah apa yang terjadi pada proses selanjutnya serta bagaimana lingkungan setelah mengalami perubahan dan manusia melakukan interaksi antara sesamanya dan lingkungannya. Oleh karena itu, setelah desain perumahan telah selesai, langkah selanjutnya adalah melakukan perkiraan dampak berdasarkan tahapan lingkungan yang mungkin terjadi pada setiap tahapan kegiatan proses perencanaan dan AMDAL sebenarnya merupakan suatu proses interaksi.¹¹

Dalam proses perencanaan strategi keterpaduan sosial fungsional harus dipadukan. Oleh karena itu, dalam agenda 21 Indonesia dinyatakan bahwa dasar bertindak sebagai strategi keterpaduan sosial dan fungsional harus dapat tiga tantangan utama, yaitu menyelaraskan asas perwujudan pemukiman sebagai suatu produk industri dengan pemukiman sebagai proses perwujudan sosial ekonomi, budaya dan politik pemukiman serta mengupayakan agar teknologi digunakan untuk kepentingan publik secara luas.

2. Melakukan Pemilihan Lokasi dan Pembebasan Tanah

Lokasi perumahan dan pemukiman sangat menentukan kualitas perumahan dan pemukiman yang akan dibangun dengan kata lain lokasi perumahan menentukan keberlanjutan perumahan tersebut. Perumahan dan pemukiman dapat kondusif dan berkelanjutan bilamana pembebasan tanah perumahan dan pemukiman tersebut tidak menimbulkan permasalahan sosial, ekonomi, budaya dan politik. Oleh karena itu, hal yang pertama dilakukan dari proses pengembangan lingkungan buatan (pembangunan perumahan) adalah pemilihan lokasi dan pembebasan tanah proses ini relative lebih

¹¹T. Kuswartojo dan Amir Salim S., *op.cit.*, h. 98.

mudah dilakukan bilamana sudah ada rencana tata ruang yang berwawasan lingkungan.

Dalam pandangan perencanaan perumahan dan pemukiman, persyaratan lokasi umumnya mengacu kepada hal-hal yang menyangkut kesesuaian dengan peraturan dan keamanan serta keselamatan penghuni. Hal tersebut adalah: a) Mudah tercapai, b) harus bebas banjir, c) kondisi lahan stabil, d) tidak dekat sumber-sumber pencemaran, e) aksesibilitas baik dan ada sumber air.¹²

3. Melakukan Perencanaan Sarana Umum dan Sarana Rekreasi

Perumahan dan pemukiman yang memiliki kemudahan ketercapaian. Aksesibilitas yang tinggi, serta nilai ekonomi dan budaya yang tinggi adalah perumahan dan pemukiman yang terbangun dengan sarana yang cukup. Sarana yang dimaksud adalah: a) Sarana jalan, b) ruang terbuka, c) drainase pemukiman, d) sarana olahraga dan rekreasi, dan e) sarana sosial keagamaan dan keamanan.

Dalam kompleks perumahan dan pemukiman yang sifatnya lebih besar, sebaiknya tersedia sekolah taman kanak-kanak, sekolah dan puskesmas, atau sarana kesehatan lainnya, tempat ibadah, misalnya: masjid, swalayan mini, dan sarana komunikasi dan transformasi. Adanya sarana seperti ini memudahkan penghuninya untuk mencapai tujuan hidup masing-masing. Oleh karena itu, dalam membangun perumahan yang berwawasan lingkungan sedapat mungkin aspek sarana sosial, sarana keagamaan, dan aspek keamanan dimasukkan dalam rencana pembangunan tersebut.

Penutup

Berdasarkan uraian-uraian seperti dikemukakan terlebih dahulu, maka disimpulkan bahwa strategi membangun perumahan yang berwawasan lingkungan adalah sebagai berikut:

1. Melakukan proses desain dan studi mengenai analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL). Proses desain dan studi AMDAL memperjelas tujuan lingkungan, tujuan ekologi, tujuan sosial, dan tujuan ekonomi.
2. Melakukan pemilihan lokasi dan pembebasan tanah. Lokasi pemukiman yang berwawasan lingkungan adalah: a) Mudah dicapai, b) hambatan bebas banjir, c) kondisi lahan stabil, d) tidak

¹²Ibid., h. 80.

didekat sumber-sumber pencemar, e) aksesibilitas baik, dan sumber air.

3. Melakukan perencanaan penyediaan sarana umum dan sarana rekreasi berupa: a) Sarana jalan, b) ruang terbuka, c) drainase pemukiman, d) sarana olahraga dan rekreasi dan e) sarana sosial, keagamaan, dan keamanan. Komponen-komponen tersebut merupakan komponen penting dalam pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan. ♦