

## **Kajian Penerapan Indikator Pembangunan Berkelanjutan Perumahan (Studi Kasus : Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY))**

Reza Husain Wicaksono<sup>1</sup>, Nova Nevila Rodhi<sup>2</sup>, Risang Setyobudi<sup>\*</sup>, Liana Dwi Yulistianti<sup>1</sup>,  
Syarifah Nur Octavia<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universitas Sunan Bonang, Jl. DR. Wahidin Sudirohusodo No.798, Sidorejo, Kec. Tuban

<sup>2</sup>Universitas Bojonegoro, Jl. Lettu Suyitno No. 02, Bojonegoro

<sup>\*</sup>[setyobudirisang@gmail.com](mailto:setyobudirisang@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Kurangnya pengendalian dalam sistem perencanaan dan tata kota yang tepat dapat menimbulkan masalah, terutama sebelum adanya pertambahan jumlah penduduk yang ditambah dengan laju urbanisasi, yang akan memicu munculnya permasalahan perumahan dan permukiman. Fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai implementasi pengembang besar di DIY terkait kawasan perumahan berkelanjutan, dengan mengukur sejauh mana pengembang telah menerapkan pembangunan berkelanjutan pada kawasan perumahan yang telah dibangunnya. Penelitian ini menggunakan metode analisis data kuesioner yang disebarkan kepada 21 pengembang besar di Daerah Istimewa Yogyakarta. Kuesioner terdiri dari empat bagian, yaitu bagian pertama mengenai aspek lingkungan, bagian kedua tentang aspek sosial, bagian ketiga mengenai aspek ekonomi, dan bagian keempat mengenai tanggapan terhadap pemerintah terkait perumahan berkelanjutan. Pengolahan data dilakukan melalui analisis deskriptif, dengan pemrosesan data kuesioner menggunakan aplikasi SPSS 16.0 dan Microsoft Excel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar perumahan responden berada di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, dengan segmentasi pasar yang didominasi oleh perumahan menengah dalam rentang harga 500 juta hingga 1 miliar. Mayoritas pengembang perumahan telah cukup baik dalam membangun perumahannya, dengan menerapkan 70-89% indikator perumahan berkelanjutan di setiap lokasi. Namun, masih ada kekurangan pada aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi yang perlu diperbaiki. Pemerintah biasanya memberikan kemudahan dalam perizinan, serta menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang sebelum memulai pembangunan perumahan.

Kata kunci: Pengembang Perumahan, Pembangunan Berkelanjutan, Kawasan Perumahan, Peran Pemerintah

### **ABSTRACT**

*The lack of control over an appropriate and management system will become a specific issue that requires intensive handling, before a surge in population growth occurs, coupled with the rate of urbanization that triggers housing and settlement problems. The issue to be discussed in this thesis is how large developers in DIY implement sustainable housing areas. by measuring how far developers have implemented sustainable development in the residential areas they have built. The research method was conducted by analyzing questionnaire data distributed to 21 major developers in the Special Region of Yogyakarta. The questionnaire consists of 4 sections: the first section focuses on environmental aspects, the second section on social aspects, the third section on economic aspects, And the fourth part asks for the government's response regarding sustainable housing. Data processing was carried out using descriptive analysis and questionnaire data processing using SPSS 16.0 and Microsoft Excel. The research results indicate that the distribution of respondents' housing is mostly found in Sleman Regency and Bantul Regency, with the market segmentation dominated by middle-class housing in the price range of 500 million to 1 billion. Most housing developers, in building their housing projects, have performed quite well by applying between 70-89% of the sustainable housing indicators at each of their locations. However, there are still shortcomings in the environmental, social, and economic aspects that can be improved. The government usually provides ease of licensing, and it also sets requirements that developers must fulfill before carrying out their housing construction.*

Keywords: Housing Developers, Sustainable Development, Housing Areas, Government Role

## 1. PENDAHULUAN

Prinsip dari pembangunan berkelanjutan yaitu “Memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan”. Pembangunan, sebagai sebuah ide, prinsip, dan konsep, berhubungan dengan bagaimana hal tersebut dapat diterapkan dalam kehidupan manusia. Pembangunan berkelanjutan tidak hanya berfokus pada isu-isu lingkungan, tetapi juga melihat pembangunan dalam perspektif jangka panjang. Konsep ini mengedepankan solidaritas antar generasi. Dalam konteks Indonesia, tujuan pembangunan berkelanjutan adalah untuk mengurangi kemiskinan serta mengatasi kerusakan sumber daya alam dan lingkungan. Pembangunan berkelanjutan juga mencakup upaya untuk memaksimalkan manfaat pembangunan sambil menjaga kualitas sumber daya alam. Konsep ini mengakui bahwa sumber daya alam adalah bagian dari ekosistem. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembangunan berkelanjutan mengintegrasikan kepentingan lingkungan hidup dalam proses pembangunan.

Salah satu turunan dari konsep pembangunan berkelanjutan (sustainable development) adalah perencanaan kawasan perumahan kota yang berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan di sektor perumahan dan permukiman akan menjadi faktor dominan dalam penggunaan lahan dan pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, ada empat hal utama yang perlu dipertimbangkan, yaitu: pembangunan yang dapat diterima dan dipertanggungjawabkan secara sosial dan kultural, pembangunan yang dapat diterima secara politis, pembangunan yang layak secara ekonomi, dan pembangunan yang dapat dipertanggungjawabkan dari segi lingkungan.

Peningkatan jumlah penduduk yang tidak diikuti dengan penyediaan prasarana dan sarana perkotaan yang memadai menyebabkan pemanfaatan lahan yang tidak teratur. Selain itu, jumlah properti yang terus bertambah juga mengakibatkan alih fungsi lahan, yang pada gilirannya meningkatkan potensi pencemaran lingkungan, karena emisi yang dihasilkan tidak diimbangi dengan pengelolaan lingkungan yang tepat. Kebutuhan akan rumah di kawasan permukiman menjadi isu yang semakin berkembang saat ini. Pada dasarnya, perumahan dan permukiman di perkotaan bertujuan untuk menciptakan kondisi yang layak huni (livable), aman (safe), nyaman (comfortable), damai (peaceful), sejahtera (prosperous), dan berkelanjutan (sustainable).

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan paradigma post-positivism. Paradigma postpositivism yang beranggapan bahwa setiap fenomena yang terjadi merupakan bagian dari satu kesatuan utuh yang ditentukan maupun dijelaskan dengan menggunakan sekumpulan faktor. Dalam penelitian ini, peneliti mengidentifikasi permasalahan melalui faktor-faktor yang telah ditentukan sebelumnya. Faktor-faktor tersebut berkaitan dengan pembangunan yang berkelanjutan.

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif dengan teknik triangulasi diartikan sebagai teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar dari data tersebut untuk keperluan pengecekan atau pembandingan terhadap data yang didapatkan. Langkah awal dalam penelitian ini yaitu dengan mencari

permasalahan, merumuskan masalah, dan mengadakan studi pendahuluan. Kebutuhan data dalam penelitian ini disesuaikan dengan variabel dan teknik analisa yang digunakan.

Oleh karena itu, tahapan pengumpulan data yang diperlukan adalah data primer dan sekunder melalui observasi lapangan dan Kuesioner. Data kualitatif berupa susunan kata-kata, sedangkan data kuantitatif berbentuk angka (Widiastuti, 2014).

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### HASIL

Dari hasil pengujian validitas ada data yang tidak valid dikarenakan item pertanyaan memiliki jawaban yang sama antar responden satu dengan yang lainnya, kemudian untuk pengujian reliabilitas dari data yang tidak valid tersebut tidak dapat diikutsertakan dalam pengujian, sehingga didapatkan hasil pengujian tersebut mendapatkan nilai r-hitung lebih besar dari r-tabel sehingga dapat disimpulkan data pada kuesioner yang dilakukan dapat diterima atau dinyatakan valid dan konsisten. Hasil dari pengujian uji reliabilitas menggunakan r-tabel 0,433 sedangkan untuk r-tabel pada aspek lingkungan sebesar 0,685, aspek sosial 0,856, aspek ekonomi 0,723.

#### PEMBAHASAN

Hasil dari pengukuran penerapan perumahan yang berkelanjutan yang sudah dilakukan oleh developer di DIY, bagaimana peran pemerintah dan menganalisis apa saja yang bisa ditingkatkan dan apa yang perlu dilakukan dalam pembangunan perumahan, sehingga dapat mendekati atau menjadi perumahan berkelanjutan. Dalam penerapannya menggunakan aspek lingkungan, aspek sosial, aspek ekonomi, dan peran serta pemerintah.

##### A. Aspek Lingkungan

Dalam penelitian didapatkan aspek lingkungan dari developer dalam perumahan yang sudah dibangunya sebagian besar developer (34%) dari 21 perusahaan (developer perumahan) di Yogyakarta sudah baik dengan sudah mengedepankan aspek lingkungan, dari kuesioner yang disebar kita dapat memilih apa yang dapat ditingkatkan dari aspek lingkungan pada perumahan di Yogyakarta.

**Tabel 1** Pengukuran Aspek Lingkungan

A	INDIKATOR LINGKUNGAN	Nilai berdasarkan penerapannya			
		4	3	2	1
No	Daftar Pertanyaan				
1	Sudahkah penggunaan energi di lingkungan perumahan efektif dan efisien	0	13	8	0
2	Menerapkan prinsip (3R) Reduce, reuse, dan recycle dalam tahapan pengembangan dan pembangunan	8	7	5	1
3	Produksi carbon atau emisi dari kegiatan lingkungan telah diolah sehingga menjadi rendah (low carbon)	0	0	12	9

4	Pengelolaan pembuangan sampah dan limbah domestik yang sudah dikelola dengan baik	8	13	0	0
5	Menghindari kegiatan pembangunan menyebabkan kerusakan lingkungan (tidak sesuai RTRW misalnya)	13	8	0	0
6	Mengedepankan kenyamanan dan keamanan atas fungsi sebagai hunian (lingkungan indor)	21	0	0	0
7	Menciptakan kenyamanan lingkungan yang sehat (lingkungan outdoor)	21	0	0	0
8	Lengkapnya utilitas lingkungan tanpa membuang banyak energi listrik (infrastruktur)	3	13	5	0
9	Meminimalkan limbah yang menghasilkan polusi dan memperluas ruang hijau dan ruang terbuka yang hijau	1	12	8	0
1	Mengelola limbah lingkungan di imbangi dengan ketersediaan infrastruktur lingkungan yang berkualitas	0	4	12	5
11	Memperluas lingkungan hijau untuk menyeimbangkan polusi dan emisi lingkungan	3	10	8	0
12	Adanya perawatan bangunan dan lingkungan secara rutin	5	6	4	6
	Rata-rata	6,916	7,166	5,166	1,7
		7	7	7	5

## B. Aspek Sosial

Dari aspek sosial yang telah dilakukan developer dalam perumahan yang sudah dibangunnya sebagian besar developer (45%) dari 21 perusahaan (developer perumahan) di Yogyakarta sudah baik dengan sudah mulai mengedepankan aspek sosial, dari kuesioner yang disebarkan hal yang dapat ditingkatkan dari aspek lingkungan pada perumahan di Yogyakarta adalah :

**Tabel 2** Pengukuran Aspek Sosial

B No	INDIKATOR SOSIAL Daftar Pertanyaan				
		4	3	2	1
1	Merencanakan pola penyebaran penduduk atas lingkungan perumahan yang seimbang	0	4	8	9
2	Membantu membentuk kekuatan kelompok yang menggerakkan proses perubahan lingkungan perumahan	0	8	8	5
3	Membantu penghuni terhadap kesadaran bersosialisasi (interaksi sosial) dalam lingkungan perumahan	4	8	6	3

4	Memunculkan kesadaran lingkungan yang yang berkelompok untuk membangun lingkungan yang berkualitas	3	14	4	0
5	Memberikan kesepakatan bersama dalam mewujudkan keseimbangan lingkungan secara kolektif	7	14	0	0
6	Membuat struktur kegiatan yang dapat dikerjakan secara rutin dalam mengembangkan kualitas lingkungan	0	7	10	4
7	Membuat struktur sosial lingkungan perumahan seperti yang dimusyawarahkan bersama	4	11	3	3
8	Mudahnya mengikuti program-program yang diselenggarakan oleh pemerintah	0	13	8	0
9	Kemudahan penghuni untuk memperoleh dan melakukan kegiatan sehari hari	12	9	0	0
10	Menjaga penghuni agar berperilaku positif terhadap lingkungan, baik sosial dan terhadap lingkungan alamnya	6	7	8	0
11	Kepadatan kawasan hunian (mix-use) sesuai dengan tata ruang sebagai hunian	12	9	0	0
12	Memberikan fasilitas yang selalu berfungsi dengan baik	3	10	8	0
Rata-rata		4,25	9,5	5,25	2

### C. Aspek Ekonomi

Dari aspek ekonomi yang dilakukan developer dalam perumahan yang sudah dibangunya sebagian besar developer (49%) dari 21 perusahaan (developer perumahan) di Yogyakarta sudah baik dengan sudah mengedepankan aspek ekonomi, dari kuesioner yang disebarkan hal yang dapat ditingkatkan dari aspek ekonomi pada perumahan di Yogyakarta adalah:

**Tabel 3** Pengukuran Apek Ekonomi

C No	INDIKATOR EKONOMI Daftar Pertanyaan				
		4	3	2	1
1	Membuat lingkungan yang memberikan nilai tambah ekonomi	3	10	8	0
2	Lingkungan ekonomi yang dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni yang signifikan	4	13	4	0
3	Membuat penghuni mampu membelanjakan sesuatu bersama-sama terkait upaya peningkatan kualitas hunian	0	9	10	2

4	Harga yang harus dibayarkan untuk biaya perawatan hunian terjangkau untuk penghuni	7	14	0	0
5	Nilai ekonomi atas hunian yang sehat dan berkualitas sesuai dengan yang dibayarkan (harga rumah)	13	8	0	0
6	Peran pemerintah mendorong terwujudnya pembangunan berkelanjutan dengan adanya subsidi	0	12	7	2
7	Nilai peran sistem keuangan dalam mengembangkan perumahan berkelanjutan bisa diatur dalam sistem perbankan	8	8	5	0
8	Memunculkan swadaya masyarakat perumahan untuk membiayai keperluan secara mandiri	3	12	5	1
9	Bahan bahan yang digunakan mudah diperoleh atau ditemukan oleh masyarakat	6	9	6	0
10	Perubahan utilitas lingkungan selalu dilakukan untuk mendorong peningkatan kualitas lingkungan	2	10	9	0
11	Pemilihan lokasi perumahan yang menunjang akan mobilitas konsumen (dekat dengan pusat kota, akses jalan raya)	9	9	3	0
12	Cara dan teknik membangun dikerjakan menggunakan metode yang berwawasan lingkungan	6	9	6	0
Rata-rata		5,0833	10,25	5,25	0,4167

#### D. Peran serta pemerintah

Saat ini sudah ada beberapa developer yang telah menerapkan perumahan yang ideal, namun dalam masalah harga, masih mematok harga yang cukup tinggi, akibatnya perumahan akan terjual dengan waktu yang lebih lama dibandingkan perumahan lain yang memberikan harga terjangkau. Dari hal tersebut sebenarnya bisa dimulai dari pemerintah yang seharusnya terlebih dahulu memberikan bantuan misalnya kepada developer, sehingga developer mulai berlomba dalam pembangunan perumahan yang ideal, langkah pemerintah bisa dimulai dari memberikan subsidi terhadap perumahan yang ideal dimana bisa menguntungkan developer dan masyarakat. Langkah yang sudah diambil pemerintah saat ini adalah memberikan regulasi terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan.

## 4. KESIMPULAN

Beberapa pengembang kini mulai tertarik dengan kawasan Kulonprogo dan Kalasan. Hal ini dipicu oleh rencana pembangunan berbagai proyek besar, yang juga sejalan dengan Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah (RTRW) DIY. Dalam RTRW DIY, ditetapkan bahwa pengembang pemukiman penduduk akan diarahkan ke timur (Kalasan, Sleman) dan barat

(Kulonprogo). Ke depan, diharapkan kondisi ini dapat terus dipertahankan agar tetap kondusif untuk investasi di sektor perumahan.

Hasil penelitian yang melibatkan 21 pengembang untuk menggambarkan sebaran perumahan di DIY menunjukkan bahwa dari 21 pengembang tersebut, 14 memiliki dua lokasi perumahan, 4 memiliki tiga lokasi, dan 3 lainnya memiliki lebih dari tiga lokasi perumahan. Secara keseluruhan, terdapat 54 lokasi perumahan yang tersebar di DIY, dengan rincian 9 lokasi di Kota Yogyakarta, 25 lokasi di Kabupaten Sleman, 20 lokasi di Kabupaten Bantul, dan 1 lokasi di Kulonprogo yang merupakan perumahan subsidi. Berdasarkan harga jual unit perumahan, 21 lokasi perumahan dijual dengan harga antara 300 juta hingga 500 juta, 20 lokasi dengan harga 501 juta hingga 1 miliar, dan 16 lokasi dengan harga lebih dari 1 miliar.

Pemerintah memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan berkelanjutan dengan menetapkan regulasi terkait keseimbangan ruang terbuka hijau, batasan area irigasi yang berdekatan dengan perumahan, pengendalian lingkungan, dan izin pembangunan perumahan. Namun, dalam praktiknya, tidak semua pengembang membangun perumahannya sesuai dengan regulasi yang ada. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan lahan serta kurangnya pengawasan yang efektif dari pemerintah. Meskipun pemerintah memberikan sanksi berupa denda atau pembongkaran, tindakan tersebut masih dianggap kurang tegas dan tidak konsisten, karena ada pengembang yang berhasil menghindari sanksi tersebut.

Langkah-langkah yang telah diterapkan oleh pengembang perumahan besar di DIY, terutama dalam aspek lingkungan, sudah cukup baik. Namun, untuk dapat dikategorikan sebagai perumahan berkelanjutan, hal tersebut masih belum memadai karena masih terdapat banyak aspek yang perlu ditingkatkan, terutama dalam bidang lingkungan, sosial, dan ekonomi. Berdasarkan penelitian ini, sebagian besar perumahan yang dibangun oleh responden sudah cukup baik, dengan penerapan antara 70-89% pada setiap lokasi perumahan, jika diukur berdasarkan kesesuaian dengan indikator perumahan berkelanjutan yang tercantum dalam kuesioner yang dibagikan.

Langkah yang dapat diambil oleh pengembang untuk mengarah pada perumahan berkelanjutan, sesuai dengan indikator perumahan berkelanjutan, adalah dengan memperbaiki kekurangan yang ada pada perumahan saat ini, antara lain:

- a. Dalam hal lingkungan, penting untuk menerapkan dan meningkatkan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle), mengelola atau memanfaatkan sisa produksi karbon atau emisi dari kegiatan lingkungan, memperbaiki pengelolaan limbah di area perumahan, serta merawat bangunan dan lingkungan luar di perumahan yang sudah ada.
- b. Dalam segi sosial, diperlukan perencanaan distribusi penduduk yang seimbang sesuai dengan RTRW, mendukung penghuni dalam proses perubahan lingkungan perumahan, serta meningkatkan kesadaran dan komitmen pengembang terhadap penerapan perumahan berkelanjutan pada setiap proyek perumahan yang akan dibangunnya. Selain itu, perlu ada struktur kegiatan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hunian.
- c. Dalam segi ekonomi, pengembang perlu memastikan penghuni dapat memenuhi kebutuhan yang diperlukan untuk meningkatkan kualitas hunian, serta pentingnya

- penambahan dukungan finansial dari pemerintah kepada pengembang yang berperan dalam mencapai target subsidi perumahan murah.
- d. Hasil analisis perbandingan pencapaian perumahan berkelanjutan di DIY dengan kota-kota maju seperti Jakarta, berdasarkan indikator perumahan berkelanjutan, menunjukkan pentingnya penerapan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle), perawatan bangunan, serta penyusunan agenda untuk penghuni dalam meningkatkan kualitas hunian. Selain itu, diperlukan dukungan agar penghuni dapat memenuhi kebutuhan untuk memperbaiki kualitas hunian dan membantu pemerintah dalam mendorong tercapainya pembangunan berkelanjutan melalui subsidi.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Ayu Atika Firda, 2016, „Optimalisasi Fungsi Perumahan Yang Berkelanjutan Dalam Menunjang Pariwisata“ tesis MT, Institut Teknologi Surabaya.
- Djajadiningrat, S.T. (1992). Konsep Pemabngunan Berkelanjutan Dalam Membangun Tanpa Merusak Lingkungan. Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup.
- Habitat, U. (2012). Sustainable Housing For Sustainable Cities : A Policy Framework For Developing Countries. Naerobi, Kenya, United Nations Human Settlements Programme.
- Judy A. Libra, „Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice“ Environmental Process Engineering: Building Capacity for Sustainability, Vol. 133, Oct. 2007, pp. 308-319.
- Julissr An-Naf, 2005 „Jurnal Madani“ Pembangunan Berkelanjutan dan Relevansinya Untuk Indonesia, Edisi II, hh. 47-55.
- Kirmanto, Djoko, 2005. Prospek Pembangunan Infrastruktur di Indonesia, Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, Jakarta.
- Kristanto, Philip, 2002. Ekologi Industri, Andi\_Yogyakarta
- Neuman, W. L. (2007). Basic Of Social Research Qualitative An Quantitative Approaches, Pearson Education, Inc.
- Prof. DR. Emil Salim, 1990, dalam makalah berjudul “Sustainable Development: An Indonesian Perspective”
- Setyobudi, Risang (2015) Kendala Dan Tantangan Penerapan Sistem Drainase Berkelanjutan Pada Kawasan Perumahan Di Wilayah Bantul Bagian Barat. S1 Thesis, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Soenarnno, DR., 2004, Pembangunan Perumahan: Menuju terbentuknya Pemenuhan Kebutuhan Papan Guna Meningkatkan Kualitas Hidup Dan Jati Diri Bangsa Melalui Pembangunan Satu Juta Rumah, Jurnal Penelitian Pemukiman Vol. 20 no. 1
- Surotinojo, I. (2010). Partisipasi Masyarakat Dalam Program Sanitasi Oleh Masyarakat (Sanimas) Di Desa Bajo Kecamatan Tilmuta Kabupaten Boalemo, Gorontalo.
- Thaher, M. S. (2010). Pengembangan Insfrastruktur Kampung Nelayan Malabero Di Kawasan Wisata Pantai Tapak Paderi Kota Bengkulu.
- Tim DPR RI dan Azza Grafika, Pembangunan Berkelanjutan: Dimensi Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan, 2015 (S Susiana, editor), pusat pengkajian, pengolahan data dan informasi (P3DI).
- Widiastuti, A. (2014). Data, Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian.