

EVALUASI KEBERADAAN POHON PADA PERUMAHAN DI DAERAH PERBUKITAN TERHADAP PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 05/PRT/M/2008

Andri Kurniawan¹, Titien Woro Murtini², Eddy Prianto³

^{1,2,3} Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro
Jl. Hayam Wuruk No.05 Pleburan – Semarang – Jawa Tengah

ABSTRAK

Pembangunan perumahan merupakan salah satu upaya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal. Kawasan perbukitan menjadi sasaran pengembang untuk mendirikan suatu hunian dengan potensi view yang menarik. Sesuai Kebijakan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor: 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, seharusnya menjadi acuan bagi para pengembang dalam penyediaan RTH untuk perumahannya. Namun, yang terjadi saat ini, RTH yang disediakan oleh developer (pengembang) perumahan justru sudah banyak dirubah oleh pemilik rumah, baik itu berubah fungsi maupun berubah bentuk, sehingga ruang terbuka hijau yang disediakan pengembang sudah tidak sesuai lagi dengan desain awal perumahan. Studi kasus penelitian dilakukan di Perumahan Syailendra, Villa Pinus dan Villa Krista yang terdapat di Daerah Gedawang, Kota Semarang. Hasil penelitian membuktikan bahwa terjadi perubahan pada RTH di tiga lokasi studi kasus namun mayoritas masih sesuai dengan peraturan yang ada. Faktor luas perkerasan, lamanya masa huni, serta adanya reward dan punishment akan berpengaruh terhadap jumlah pepohonan yang ada. Reward dan punishment dapat digunakan sebagai tools yang akan menjaga kelangsungan RTH di kawasan perumahan di daerah perbukitan.

Kata Kunci : Perumahan, Peraturan Pemerintah, RTH

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang jumlah penduduknya terbesar kelima di dunia, dengan luas Indonesia yang 1.9 juta mil persegi, jumlah penduduk Indonesia saat ini adalah 234,2 juta jiwa dan Indonesia merupakan negara kepulauan yang terdiri dari berbagai pulau. Sedangkan penduduk Indonesia terbanyak berada di pulau Jawa. Jumlah penduduk yang semakin meningkat ini menjadikan kebutuhan akan tempat tinggal meningkat dari tahun ke tahun. Pembangunan perumahan merupakan salah satu upaya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal.

Pembangunan perumahan tersebut lantas memanfaatkan lahan tersisa baik itu di kawasan perbukitan dengan alasan pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal. Pembangunan perumahan yang sebenarnya bertujuan positif yaitu memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal justru menjadi negatif dengan rusaknya sistem tata ruang kota dan berakibat rusaknya lingkungan, hal

ini bertolak belakang dengan teori Adisasmita (2010) yaitu tujuan pembangunan permukiman adalah meningkatkan tersedianya sarana rumah serta meningkatkan kualitas sumberdaya alam dan kelestarian lingkungan.

Kota Semarang merupakan ibu kota Jawa Tengah yang memiliki tingkat kebutuhan perumahan yang semakin meningkat tiap tahunnya, sehingga pengembangan perumahan memasuki area-area pinggiran kota seperti Puduk-Payung, Ungaran, Meteseh, BSB, Manyaran, Mijen, dll. Area-area yang semua berupa perbukitan, area resapan, dan area terbuka hijau telah berubah menjadi perumahan dengan alasan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Padahal jika dilihat dari fungsinya Ruang Terbuka Hijau (RTH) sangat dibutuhkan dalam struktur tata ruang sebuah kota, tanpa terkecuali Semarang. Regulasi yang tertera adalah ruang terbuka hijau hendaknya 30% dari luas wilayah kota dan proposisi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota sedikitnya 20% (Darmawan, 2003).

Sesuai Kebijakan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor: 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, seharusnya menjadi acuan bagi para pengembang/developer dalam penyediaan RTH untuk perumahannya. Sehingga ruang terbuka hijau kota akan terkendali dari penyediaan ruang terbuka hijau lingkungan dalam hal ini lingkungan perumahan.

Ruang terbuka hijau perumahan bisa dimulai dari penyediaan ruang terbuka hijau disetiap unit rumah, pemberian lahan hijau disetiap rumah dirasa mampu untuk memberikan kontribusi bagi ruang terbuka hijau kawasan hingga kota. Namun, yang terjadi saat ini, ruang terbuka hijau yang disediakan oleh developer (pengembang) perumahan justru sudah banyak dirubah oleh pemilik rumah, baik itu berubah fungsi maupun berubah bentuk, sehingga ruang terbuka hijau yang disediakan pengembang sudah tidak sesuai lagi dengan desain awal perumahan.

Berdasarkan uraian fenomena yang ada maka tujuan penelitian yaitu mengkaji kesesuaian Kebijakan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor: 05/PRT/M/2008 terhadap perubahan ruang terbuka hijau di sebuah rumah tinggal yang telah dihuni di kawasan perumahan di perbukitan sehingga dapat dijadikan acuan bagi pemerintah kota dalam membentuk kebijakan perumahan terutama terkait ruang terbuka hijau disetiap unit rumah dan ruang terbuka hijau kota tetap terjaga.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan induktif dengan alasan peneliti ingin memberi makna kepada data yang dikumpulkan. Pendekatan seperti ini sering dipakai dalam penelitian yang mencoba memanfaatkan paradigma penelitian interpretif yang bertujuan membangun makna berdasarkan kepada data-data lapangan.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif dan metode kualitatif rasionalistik. Metode kualitatif deskriptif dipilih dengan alasan

karena beberapa variabel yang berpengaruh pada studi ini adalah variabel kualitatif berupa aturan/ketentuan terkait subyek penelitian. Metode analisis kualitatif deskriptif ini dilakukan untuk menggambarkan peristiwa dan fenomena yang terjadi di wilayah studi melalui sample random (acak).

Sedangkan metode kualitatif rasionalistik akan digunakan dalam proses analisis dengan penekanan yang mengandalkan pada kemampuan dan kepekaan berpikir peneliti dalam menganalisis suatu masalah atau kecenderungan yang terjadi di lapangan.

DESKRIPSI LOKUS PENELITIAN

Arah perkembangan perumahan di kota Semarang adalah di area perbukitan, maka dalam penelitian ini penyusun mengambil lokasi perumahan di area perbukitan dengan mencari type perumahan yang hampir sama dan luas rumah yang hampir sama. Maka didapatkan 3 perumahan yang diambil sebagai lokasi penelitian yang memenuhi kriteria yang akan menjadi objek penelitian. Kriteria tersebut antara lain:

- Di daerah perbukitan yang memiliki kontur
- Perumahan yang berada dalam satu wilayah Kecamatan Banyumanik yang mewakili wilayah perumahan perbukitan.
- Kapling dibawah 200 m²
- Perumahan yang memiliki lahan pekarangan depan

Tabel 1. Perumahan Perbukitan di Banyumanik

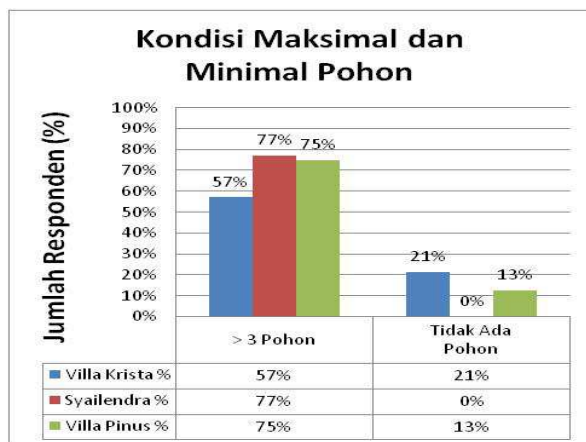
NO	Nama Perumahan	Kavling < 200m ²	Kavling 200m ² -500m ²	Kavling > 500m ²	Pekarangan	KDB
1	Villa Gedawang Permai	Ada	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
2	Pudak Payung Mas	Ada	Ada	Tidak	Ada	Tidak
3	Payung Asri Regency	Ada	Ada	Tidak	Ada	Tidak
4	Gnya Payung Asri	Ada	Tidak	Tidak	Ada	Tidak
5	Pesona Asri	Ada	Tidak	Tidak	Ada	Tidak
6	Gedawang Permai	Ada	Tidak	Tidak	Ada	Tidak
7	Gedawang Pesona Asri	Ada	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
8	Puri Gedawang Indah	Ada	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
9	Villa Pinus	Ada	Ada	Tidak	Ada	Ada
10	Watu Gong Indah	Ada	Ada	Tidak	Ada	Tidak
11	Syailendra Residence	Ada	Ada	Tidak	Ada	Ada
12	Gnya Mutiara Grafika	Ada	Tidak	Tidak	Ada	Ada
13	Grafika Golden Land	Ada	Tidak	Tidak	Ada	Ada
14	Gnya Grafika Citra Sentosa	Ada	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
15	Graha Yusuf Pratama	Ada	Tidak	Tidak	Ada	Tidak
16	Villa Krista Gedawang	Ada	Ada	Tidak	Ada	Ada

Berdasarkan tabel tersebut perumahan yang dipilih untuk penelitian yaitu Perumahan Syailendra, Perumahan Villa Pinus dan Perumahan Villa Krista.

ANALISA KEBERADAAN JUMLAH POHON

Kondisi keberadaan jumlah pohon dari 3 lokasi pengamatan

- Jumlah pohon terbanyak (>3 pohon) dari ketiga perumahan : Syailendra menempati posisi pertama (77%), posisi kedua pada perumahan Villa Pinus (75%) dan posisi ketiga Villa Krista (57%)
- Sedangkan kondisi perumahan yang tidak memiliki pohon yaitu : perumahan Villa Krista (21%) dan perumahan Villa Pinus mencapai 13%. Sedangkan pada Syailendra didapatkan data 0% yang berarti setiap rumah memiliki pohon atau sejauh ini perumahan tersebut masi mentaati peraturan



Gambar 1. Kondisi maksimal dan minimal pohon di lokasi pengamatan

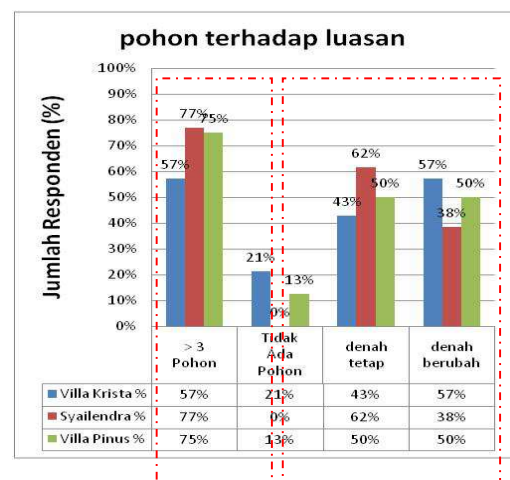
Simpulan awal :

Perumahan yang tidak melanggar peraturan hanya perumahan Syailendra (0%) dan pencapaian penanaman pohon yang lebih dari satu dari ketiga perumahan ini terbanyak juga terdapat pada perumahan Syailendra (77%), atau dapat dikatakan dari ketiga perumahan yang disurvei

yang terindikasi melanggar peraturan adalah Villa Krista dan Villa Pinus.

Analisa hubungan penambahan luas perkerasan terhadap keberadaan jumlah pohon

- Semakin banyak perubahan/penambahan perkerasan yang dilakukan pada perumahan dari keseluruhan perumahan memberi dampak pada pengurangan jumlah pohon. Artinya perubahan penambahan ruangan berdampak berbanding lurus terhadap jumlah pohon.
- Semakin banyak perubahan / penambahan perkerasan yang dilakukan pada perumahan dari keseluruhan perumahan memberi dampak pada pemilik untuk meniadakan pohon. Artinya perubahan penambahan berdampak berbanding lurus terhadap peniadaan pohon.
- Semakin banyak denah tetap pada perumahan memberi dampak pada peningkatan jumlah pohon. Artinya denah tetap berbanding lurus terhadap jumlah pohon.
- Semakin banyak denah tetap pada perumahan memberi dampak tidak adanya peniadaan pohon. Artinya denah tetap berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah pohon.



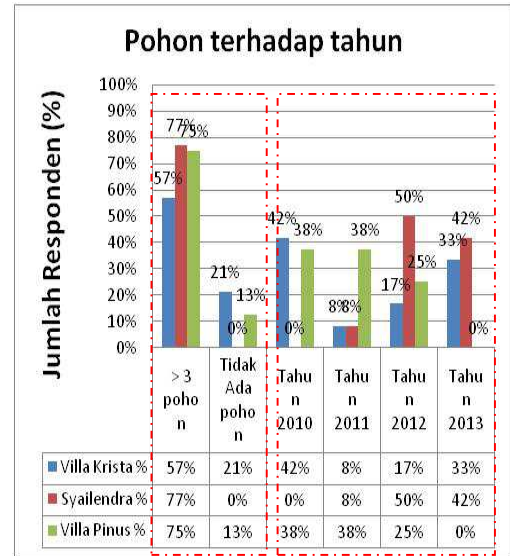
Gambar 2. Data jumlah pohon terhadap faktor perkerasan

Simpulan awal :

Dapat disimpulkan bahwa semakin banyak area yang digunakan sebagai perkerasan maka akan semakin berkurang jumlah pepohonan di rumah tersebut.

Analisa hubungan tahun pembangunan terhadap keberadaan jumlah pohon

- Semakin lama perumahan tersebut dibangun memberi dampak terhadap mengurangnya jumlah pohon yang terdapat di perumahan tersebut. Atau bisa dikatakan lamanya perumahan tersebut dibangun berbanding terbalik dengan jumlah pohon yang tersedia di suatu perumahan.
- Semakin baru perumahan tersebut dibangun memberi dampak terhadap tingginya jumlah pohon yang terdapat di perumahan tersebut. Atau bisa dikatakan barunya perumahan tersebut dibangun berbanding terbalik dengan tingginya jumlah pohon yang tersedia di suatu perumahan.
- Semakin lama perumahan tersebut dibangun memberi dampak terhadap tidak adanya pohon yang terdapat di perumahan tersebut. Atau bisa dikatakan lamanya perumahan tersebut dibangun berbanding lurus dengan tidak ada pohon yang tersedia di suatu perumahan.
- Semakin baru perumahan tersebut dibangun memberi dampak terhadap tetap adanya pohon yang terdapat di perumahan tersebut. Atau bisa dikatakan barunya perumahan tersebut dibangun berbanding lurus dengan tetap adanya pohon yang tersedia di suatu perumahan.



Gambar 3. Data pohon terhadap tahun di lokasi pengamatan

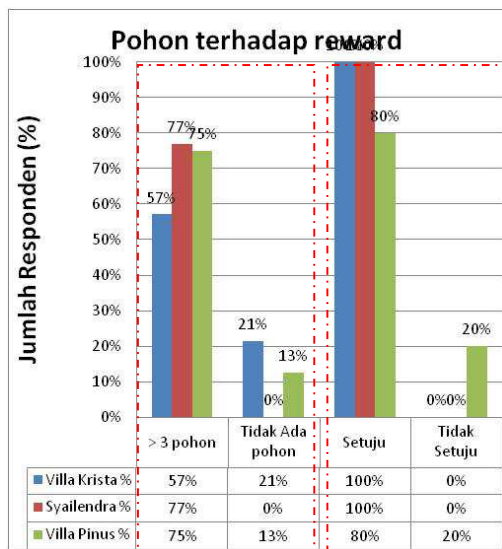
Simpulan awal :

Pada perumahan yang sudah lama dibangun semakin tahun jumlah pepohonan akan semakin berkurang. Sedangkan pada perumahan yang baru jumlah pepohonan relatif masih banyak.

Analisa hubungan pemberian reward terhadap keberadaan jumlah pohon

- Setujunya pemberian reward tidak berpengaruh pada banyak atau sedikitnya jumlah pohon yang berada diperumahan tersebut, atau bisa di artikan keinginan pemberian reward tidak disertai dengan tindakan yang bertujuan untuk mempertahankan RTH.
- Setujunya pemberian reward tidak berpengaruh pada ada tidaknya pohon yang berada diperumahan tersebut, atau bisa di artikan keinginan pemberian reward tidak disertai dengan tindakan yang bertujuan untuk mempertahankan RTH.
- Tidak setujunya pemberian reward tidak berpengaruh pada banyak atau sedikitnya jumlah pohon yang berada diperumahan tersebut, atau bisa di artikan tidak setujunya

pemberian reward tetap disertai dengan tindakan mempertahankan RTH. Tidak setujunya pemberian reward itu berpengaruh terhadap keinginan penghuni untuk tidak mempertahankan RTH.



Gambar 4. Data pohon terhadap faktor reward

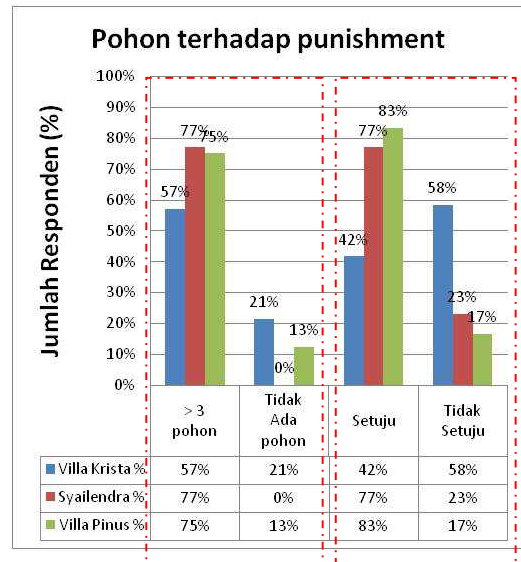
Simpulan awal :

Adanya reward akan lebih mendukung keberadaan pepohonan di lingkungan perumahan.

Analisa hubungan pemberian punishment terhadap keberadaan jumlah pohon

- Di kedua perumahan menyetujui pemberian punishment bagi yang melanggar RTH hal tersebut kemudian berpengaruh terhadap tingginya jumlah pohon yang berada di perumahan tersebut.
- Setujunya pemberian punishment berpengaruh terhadap jumlah pohon di perumahan tersebut. atau bisa di artikan keinginan untuk menghindari punishment disertai dengan tindakan mempertahankan RTH.
- Setujunya pemberian punishment tidak berpengaruh pada banyak atau sedikitnya jumlah pohon yang berada diperumahan

tersebut, atau bisa di artikan tidak setujunya pemberian punishment tetap disertai dengan tindakan mempertahankan RTH.



Gambar 5. Data pohon terhadap faktor punishment

Simpulan awal :

Pemberian punishment akan menjadikan penghuni perumahan menjaga pepohonan yang ada.

KESIMPULAN

Hasil dari analisa membuktikan bahwa terdapat perubahan pada taman pekarangan di masing-masing unit amatan.

Meskipun begitu masing-masing dari pengembang perumahan telah memenuhi peraturan penerapan denah standar RTH pekarangan yaitu KDB 40% dan RTH 60% berdasarkan RDTRK BWK VII Kota Semarang.

Kemudian sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor: 05/PRT/M/2008 yaitu mengenai aturan 1 pohon, tanaman perdu dan rumput yang tersebar merata di halaman dalam, menunjukkan bahwa RTH di ketiga perumahan tersebut masih memenuhi standart peraturan yang ada.

Dengan demikian berdasarkan analisa yang telah dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa keberadaan pepohonan sebagai bagian dari RTH di

lingkungan perumahan di daerah perbukitan dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya luas perkerasan, lamanya masa huni, serta adanya reward dan punishment.

Adanya reward dan punishment dapat digunakan sebagai tools yang akan menjaga kelangsungan RTH di kawasan perumahan di perbukitan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo, 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu. Jakarta.
- Budiharjo, Eko, 2009. *Kota Berkelanjutan (Sustainable City)*, Penerbit P.T. ALUMNI, Bandung.
- Bungin, Burhan, 2005. *Metodologi Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Prenada Media, Jakarta.
- Darmawan, Edy, 2003. *Teori dan Kajian Ruang Publik Kota*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Darmawan, Edy, 2009. *Ruang Publik Kota dalam Arsitektur Kota*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Kuswanto, Tjuk, 1997. *Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan*, Direktorat Jenderal Pendidikan dan Kebudayaan. Bandung.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. 1984. *Qualitative data analysis: A sourcebook of new methods*. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Purwanto, Edi, 2007. *Ruang terbuka Hijau di Perumahan Graha Estetika Semarang*. Jurnal Ilmiah Perancangan Kota dan Permukiman, Volume 6 No.1, Semarang.
- Sanjaya, Budi; Sarimaya, F; dkk, 2010. *Ilmu Pengetahuan Sosial*, Epsilon Group, Jakarta.
- Sastra, S; Marlina, E, 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit ANDI, Yogyakarta
- Steven, David, Cs, 1994. *The Complete Book of Garden Design Construction and Planning*, Wordbook, Singapore
- Suharto, 1994. *Dasar-dasar Pertamanan*, Media Wiyata, Semarang
- Vincent, 1983, *Perencanaan Tapak untuk Perumahan*, Gramedia. Yogyakarta.
- Winarto, Ahmad, 2006, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati*, Tesis, Program studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

Referensi Peraturan

- Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum. "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan". 2008. Jakarta, www.google.com, diakses pada tanggal 24 Februari 2013
- Peraturan Daerah Kota Semarang. "Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota VII (Kecamatan Banyumanik) Tahun 2000-2010". 2004. Semarang. www.google.com, diakses pada tanggal 24 Februari 2013
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum. "Persyaratan Teknis Bangunan Gedung Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998". 1998. Jakarta, www.google.com, diakses pada tanggal 09 Januari 2013
- Lisse, Asrin. (2013) Bentuk Muka Bumi dan Aktivitas Penduduk Indonesia. *Blog Belajar Mengajar 2 September* [Internet blog]. Available from : <<http://asrinliise.blogspot.com/2013/09/bentuk-muka-bumi-dan-aktivitas-penduduk.html>> [Accessed 09 Desember 2013].