

---

**PERUBAHAN KONDISI LINGKUNGAN DI SEKITAR PERUMAHAN BARU GRAHA PADMA,  
SEMARANG BARAT**

**Ruri Rizki Destiwi<sup>1</sup> dan Parfi Khadiyanto<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email: ruririzki@hotmail.com

**Abstrak:** Tingkat kepadatan penduduk yang terus bertambah mengakibatkan tingginya kebutuhan akan tempat tinggal. Permintaan yang tinggi tersebut mengakibatkan perubahan guna lahan yang sebelumnya sebagai lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. Perubahan guna lahan yang terjadi pada permukiman sekitar perumahan baru Graha Padma, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang menimbulkan suatu permasalahan yang sedikit banyak membawa perubahan positif maupun negatif bagi kondisi lingkungan. Perubahan infrastruktur seperti jaringan jalan dan drainase juga membawa perubahan bagi kondisi lingkungan permukiman sekitar perumahan baru Graha Padma. Tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah untuk mengkaji perubahan yang terjadi pada permukiman di sekitar perumahan baru Graha Padma, Kecamatan Semarang Barat. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif dengan teknik analisis deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini melihat perubahan terhadap kondisi lingkungan permukiman sekitar adalah perubahan guna lahan, perubahan fisik bangunan tempat tinggal, perubahan kondisi infrastruktur seperti jalan dan drainase, serta perubahan mata pencaharian masyarakat permukiman lama Tambakharjo. Perubahan penggunaan lahan yakni berubahnya lahan sawah dan tambak menjadi areal perumahan dan permukiman. Perubahan infrastruktur yakni terjadinya peyempitan pada saluran drainase, sedangkan untuk perubahan infrastruktur jalan adalah adanya peningkatan kualitas jalan menjadi lebih baik. Untuk perubahan fisik bangunan yakni meninggikan lantai dasar oleh masyarakat setinggi 1-2 meter. Pekerjaan masyarakat, terutama masyarakat permukiman lama Tambakharjo, sebagian besar berubah. Semula mereka bekerja sebagai petani tambak dan sawah namun kini bekerja di perumahan Graha Padma.

**Kata Kunci :** *Perubahan Lingkungan, Kawasan Permukiman, Perumahan Graha Padma*

**Abstract:** The increasing of population density causes great demands of residence. The escalating demands lead to the changes of land use which used to be non- built-up lands becomes built-up lands. The circumstance which is occurred around a new residence, Graha Padma, West Semarang, exerts a moderate number of harmful effects for environment. Infrastructure developments, for instance roads and drainage systems, also bring some effects for the environmental change around Graha Padma. The purpose of this research is to analyze the environmental change occurred around Graha Padma, West Semarang. The method carried out in this research was qualitative by descriptive qualitative technical analysis. The outputs of this research to see the transformation of the environmental condition of surrounding residence are the changing of land use, shape of housing, infrastructure conditions, such as roads and drainages, also jobs of the residents in the old residence, Tambakharjo. The land use change includes the change from rice fields and fishponds to residential area. Infrastructure change consists of the constriction of drainage systems; meanwhile the road quality improvement becomes the implementation of road infrastructure change. The shape of housing is modified by leveling up the ground floor around 1-2 meters. The residents' jobs, especially Tambakharjo people, are mostly adjusted. They formerly worked as farmers; nonetheless they currently work for Graha Padma.

**Keywords:** *Environmental change, Residence, Graha Padma Semarang*

## PENDAHULUAN

Sebagai salah satu negara berkembang, Indonesia masih menghadapi beberapa permasalahan dalam hal perkembangan kota. Pertambahan jumlah penduduk dan fenomena urbanisasi yang terjadi pada sebagian kota besar di Indonesia mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan ruang kota seperti kebutuhan akan perumahan yang menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia. Semakin tingginya minat masyarakat terhadap kebutuhan tempat tinggal menandakan bahwa semakin tinggi jumlah penduduk yang berada pada suatu kota. Selain itu bertambahnya jumlah kendaraan dan juga tingkat mobilitas yang tinggi yang terjadi pada suatu daerah perkotaan juga menggambarkan tingginya jumlah penduduk yang ada di kota tersebut. Perubahan-perubahan ini menandakan bahwa pertambahan jumlah penduduk setiap tahunnya mengalami peningkatan.

Fenomena pertambahan jumlah penduduk yang terjadi pada hampir seluruh wilayah Indonesia pun juga terjadi pada Kota Semarang. Kota Semarang merupakan Ibukota Jawa Tengah dengan tingkat kepadatan yang cukup tinggi. Pertambahan penduduk yang semakin meningkat tersebut menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal ikut meningkat. Perkembangan permukiman di perkotaan merupakan bagian dari perkembangan perkotaan secara keseluruhan yang dipengaruhi oleh perkembangan berbagai faktor seperti ekonomi, sosial, budaya, teknologi, dan keadaan alam (Yudohusodo, 1991 : 299). Pertumbuhan dan perkembangan permukiman kota yang semakin tinggi, juga akan mempengaruhi tingkat pemenuhan akan kebutuhan fisik maupun non fisik kota yang juga akan semakin meningkat. Pemenuhan akan kebutuhan fisik dan non fisik ini membutuhkan dukungan sumberdaya lahan yang cukup. Di lain pihak, pertumbuhan dan perkembangan ini tidak diimbangi oleh kesiapan kota untuk menampung aktivitas dan menanggung segala dampak dari perkembangan kota. Hal tersebut didukung pula oleh semakin terbatasnya

ketersediaan lahan kota untuk menampung perkembangan aktivitas tersebut.

Salah satu akibat dari munculnya fenomena tersebut adalah semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan ruang untuk beraktivitas khususnya yang bersifat non komersial (permukiman), sedangkan pemanfaatan kawasan pusat kota mulai bergeser pada pemanfaatan kawasan pusat kota mulai bergeser pada pemanfaatan untuk guna lahan yang sifatnya komersial (perkantoran, perdagangan dan jasa) (Koestoer, 1997 : 11). Salah satu alternatif penyelesaian masalah terkait pemenuhan kebutuhan tempat tinggal adalah adanya pembangunan kawasan permukiman baru yang akhir-akhir ini coba ditawarkan oleh pihak pengembang.

Salah satu akibat dari munculnya fenomena tersebut adalah semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan ruang untuk beraktivitas khususnya yang bersifat non komersial (permukiman), sedangkan pemanfaatan kawasan pusat kota mulai bergeser pada pemanfaatan kawasan pusat kota mulai bergeser pada pemanfaatan untuk guna lahan yang sifatnya komersial (perkantoran, perdagangan dan jasa) (Koestoer, 1997 : 11). Salah satu alternatif penyelesaian masalah terkait pemenuhan kebutuhan tempat tinggal adalah adanya pembangunan kawasan permukiman baru yang akhir-akhir ini coba ditawarkan oleh pihak pengembang.

Sejak terbukanya peluang bagi pihak swasta untuk berpartisipasi di dalam pembangunan permukiman skala besar, maka mulai bermunculan permukiman-permukiman baru berskala besar didirikan terutama di sekitar kota-kota besar yang sedang berkembang seperti di Kota Semarang ini, antara lain perumahan Graha Padma. Secara administratif, perumahan Graha Padma terletak di 3 kelurahan yakni Kelurahan Krapyak, Tambakharjo, dan Jragung. Munculya perumahan Graha Padma ini awalnya adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Semarang. Kondisi pertumbuhan ekonomi dan fisik Kota Semarang yang cukup tinggi dapat terlihat dari

semakin tingginya intensitas perubahan guna lahan non terbangun menjadi lahan terbangun di pusat kota serta lahan produktif menjadi lahan non produktif di pinggiran kota. Bila dilihat dari citra Kota Semarang dari tahun ke tahun, terlihat penambahan jumlah lahan terbangun. Hal yang serupa juga terjadi di Kecamatan Semarang Barat khususnya ketiga kelurahan yang menjadi lokasi pembangunan perumahan Graha Padma. Saat ini banyak sekali lahan yang semula berfungsi sebagai tambak berubah menjadi lahan terbangun. Kondisi diatas menunjukkan bahwa fenomena tersebut harus diantisipasi agar perubahan guna lahan tetap terkendali, sehingga tidak akan memunculkan permasalahan, terutama permasalahan lingkungan.

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian tentang perubahan kondisi lingkungan permukiman sekitar perumahan baru Graha Padma, Semarang Barat ini didasarkan oleh adanya perubahan pola aktivitas masyarakat di kawasan tersebut. Cara pandang peneliti dalam merumuskan keseluruhan penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan bantuan pelaksanaan penelitian lapangan secara langsung, artinya peneliti dalam proses penyusunan penelitian berangkat langsung ke lapangan untuk memperoleh isu dan fenomena yang ada di lapangan untuk kemudian diproses dalam analisis penelitian.

Menurut Kirk dan Miller dalam Suharsaputra (2012) mendefinisikan penelitian kualitatif sebagai tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung pada pengamatan pada manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam bahasanya dan peristilahannya. Metode kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci. Teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan, analisis data bersifat deduktif, dan hasil penelitian kualitatif

lebih menekankan makna daripada generalisasi.

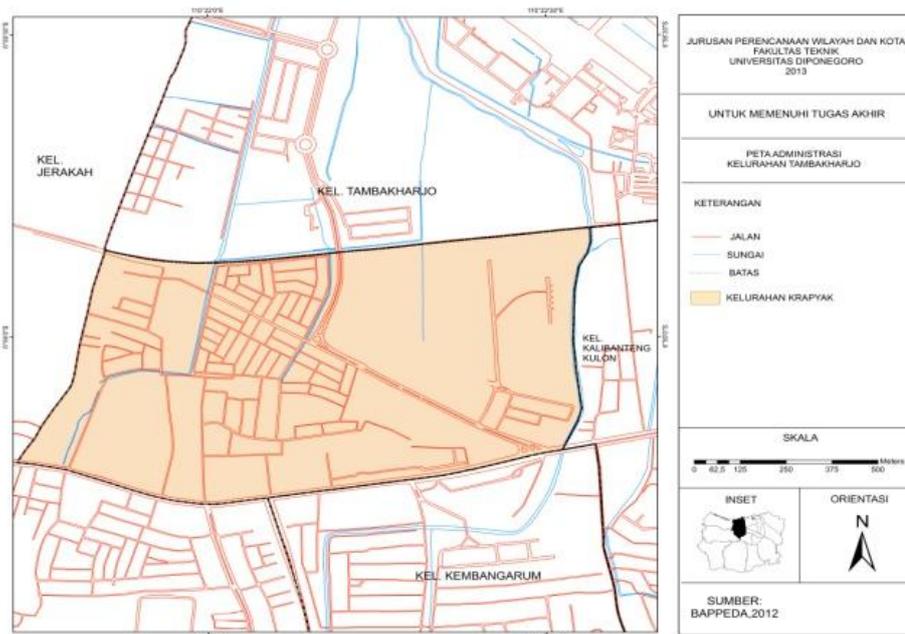
Tujuan dari studi penelitian ini adalah untuk mengetahui bentuk perubahan kondisi lingkungan permukiman di sekitar perumahan baru Graha Padma, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang. Untuk mencapai tujuan tersebut dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah melalui pendekatan kualitatif. Artinya, data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data tersebut berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan, memo, dan dokumen resmi lainnya. Sehingga yang menjadi tujuan dari penelitian kualitatif ini adalah ingin menggambarkan realita empirik di balik fenomena secara mendalam, rinci, dan tuntas.

#### **GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI**

Wilayah studi yang menjadi adalah kawasan permukiman sekitar perumahan baru Graha Padma, Semarang Barat. Kawasan permukiman tersebut masuk kedalam wilayah administrasi Kelurahan Krapyak dan Tambakharjo.

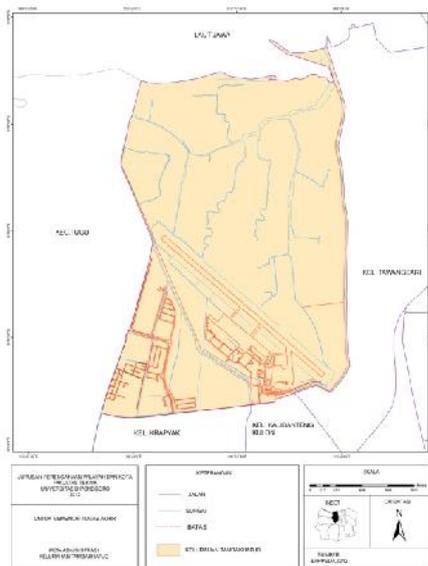
Kelurahan Krapyak merupakan wilayah yang terletak di Kecamatan Semarang Barat dan terletak tidak jauh dari pusat Kota Semarang ( $\pm 7$  km). Kelurahan Krapyak masuk ke dalam wilayah BWK III Kota Semarang dan memiliki berbagai potensi yang dapat dijadikan kontribusi bagi perkembangan Kota Semarang di masa yang akan datang.

Kelurahan Krapyak memiliki luas wilayah 119 Ha yang terbagi menjadi 4 RW dan 45 RT. Penggunaan lahan di Kelurahan Krapyak didominasi sebagai kawasan permukiman yang dikembangkan oleh developer dan permukiman yang tidak terencana berupa permukiman yang tumbuh secara alami. Kelurahan Tambakharjo merupakan kelurahan yang berbatasan langsung dengan Kelurahan Krapyak. Sesuai dengan namanya, dahulu di kelurahan banyak banyak terdapat tambak yang digunakan masyarakat sekitar sebagai sumber mata pencaharian.



**GAMBAR 1**  
**PETA ADMINISTRASI KELURAHAN KRAPYAK**

Namun seiring berjalannya waktu, penggunaan lahan di kelurahan ini sebagian besar telah di dominasi oleh penggunaan lahan untuk kepentingan permukiman. Harganya yang masih relatif murah dan lokasi yang cukup strategis membuat masyarakat memilih untuk memiliki tempat tinggal di kawasan tersebut. Tidak heran jika saat ini banyak kaum pendatang memilih untuk bermukim disini.



**GAMBAR 2**  
**PETA ADMINISTRASI KELURAHAN TAMBAKHARJO**

**KAJIAN TEORI**

***Pengertian Lahan***

Setiap aktivitas manusia baik langsung maupun tidak langsung selalu terkait dengan lahan, seperti untuk pertanian, pemukiman, transportasi, industri atau untuk rekreasi, sehingga dapat dikatakan bahwa lahan merupakan sumberdaya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Menurut Purwowidodo (1983) lahan mempunyai pengertian : “Suatu lingkungan fisik yang mencakup iklim, relief tanah, hidrologi, dan tumbuhan yang sampai pada batas tertentu akan mempengaruhi kemampuan penggunaan lahan”.

Sebagai salah satu sumber daya alam, lahan mempunyai sifat yang tidak dapat diperbaharui. Artinya keberadaan lahan sangat terbatas dan tidak dapat ditambah lagi luasannya. Lahan merupakan sumberdaya strategis bagi pembangunan karena hampir semua sektor pembangunan fisik memerlukan lahan, seperti pertanian, kehutanan, perumahan, industri, pendidikan, dan transportasi. Bentuk penggunaan lahan suatu wilayah terkait dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya. Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan semakin

intensifnya aktivitas penduduk di suatu tempat berdampak pada makin meningkatnya perubahan penggunaan lahan. Dalam pemanfaatannya, pengolahan lahan yang lebih lanjut sangat membantu manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Atas dasar itulah, perlu adanya suatu peraturan atau kebijakan yang mengatur terkait penggunaan lahan.

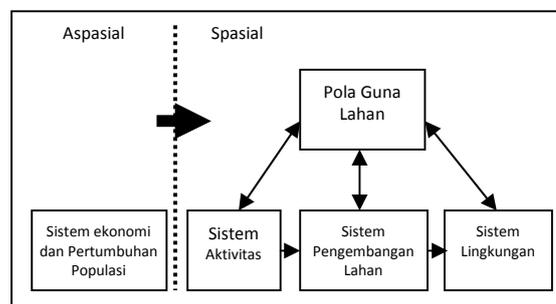
### Penggunaan Lahan

Tata guna lahan terkait dengan pengaturan tanah yang sudah ada peruntukannya. Sedangkan pengertian penggunaan lahan merupakan semua jenis penggunaan pemanfaatan atas sumber daya oleh manusia yang meliputi penggunaan untuk pertanian hingga lapangan olahraga, rumah mukim hingga rumah makan, rumah sakit hingga kuburan untuk memenuhi kepentingan manusia atau sebagai wadah aktivitas manusia (Lindgren (1985).

Penggunaan lahan secara umum adalah penggolongan penggunaan lahan secara umum seperti pertanian tadah hujan, pertanian beririgasi, padang rumput, atau daerah rekreasi. Penggunaan lahan secara umum biasanya digunakan untuk evaluasi lahan secara kualitatif atau dalam survei tinjau (*reconnaissance*) sedangkan penggunaan lahan secara terperinci adalah tipe penggunaan lahan yang terperinci sesuai dengan syarat-syarat teknis untuk suatu daerah dengan kondisi sosial ekonomi tertentu (Hardjowigeno S, dan Widiatmaka, 2007). Definisi penggunaan lahan lain adalah menyangkut semua jenis penggunaan atas tanah oleh manusia yang meliputi penggunaan untuk perumahan, pertokoan hingga segala jenis kegiatan yang menyangkut masalah fisik, sosial, dan ekonomi (Lindgren, 1985).

Seperti yang telah dijelaskan oleh Chapin dkk (1979) bahwa pola penggunaan lahan menggambarkan suatu sistem aktivitas yang terbentuk oleh kegiatan masyarakat sehari-hari baik aktivitas individu, rumah tangga, perusahaan dan institusi kota. Keterkaitan antara penggunaan lahan dengan aktivitas masyarakat ini oleh Chapin digambarkan dalam suatu sistem aktivitas

yang dipengaruhi oleh beberapa faktor tercermin dari pola dan intensitas penggunaan, dapat dikelompokkan dalam tiga sistem berikut (Chapin, 1979) :



Sumber : Chapin, dkk, 1995

**GAMBAR 3**  
**SISTEM GUNA LAHAN PERKOTAAN**

1. Sistem Aktivitas Kota  
Sistem aktivitas kota ini menekankan pada terbentuknya suatu interaksi masyarakat (individu/institusi) satu dengan yang lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung.
2. Sistem Pengembangan Lahan  
Sistem ini ditekankan kepada perubahan fungsi lahan atau pengembalian ruang serta penyesuaiannya untuk digunakan oleh masyarakat kota dalam menetapkan bentuk sistem pengembangan lahan sebelumnya.
3. Sistem Lingkungan  
Sistem lingkungan ini digunakan pada keadaan biotik dan abiotik yang disebabkan oleh proses alam, tumbuhan, kehidupan hewan, dan proses-proses dasar yang berhubungan dengan air, udara, dan materi yang mengupayakan tempat untuk kehidupan manusia, dan habitatnya serta sumberdaya alam.

Disini penggunaan lahan dapat dikategorikan sebagai penggunaan lahan perkotaan (*urban land use*) yang pertamanya dititikberatkan kepada tujuan tempat tinggal. Dengan demikian lahan perkotaan dapat memberikan manfaat bagi manusia dengan segala kebutuhannya. *Urban land use* dicirikan dengan daerah yang terbangun (*built up area*) disini akan dengan jelas terlihat adanya perubahan pola penggunaan lahan. Disini dapat digambarkan bahwa penggunaan

lahan yang beragam sebagaimana aktivitas penduduk kota yang juga beragam. Penggunaan lahan perkotaan dapat diklasifikasi (Sandy 1977) sebagai berikut :

1. Lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk pekarangan dan lapangan olah raga
2. Lahan jasa meliputi perkantoran pemerintah swasta, sekolah, puskesmas, dan tempat ibadah
3. Lahan perusahaan meliputi pasar, toko, kios, dan tempat hiburan.
4. Lahan industri meliputi pabrik dan percetakan

Jenis lain penggunaan lahan perkotaan selain penggunaan lahan untuk bangunan pemukiman, industri, perdagangan adalah pariwisata dan ruang terbuka (Northam, 1975). Sementara semakin menjauh atau keluar dari pusat kota adalah ke pedesaan/pedusunan rural land use jenis penggunaan kurang variatif, lebih banyak didominasi oleh penggunaan lahan untuk pertanian baik lahan basah (persawahan) atau lahan kering (tegalan) selain itu juga masih terdapat vegetasi alami dengan kondisi hidrologi yang umumnya masih baik. Penggunaan lahan merupakan pilihan yang dapat dilakukan oleh pemilik lahan. Penggunaan lahan adalah bentuk atau alternatif kegiatan usaha atau pemanfaatan lahan. Jenis penggunaan atau besarnya manfaat yang diperoleh penggunaan lahan akan sangat dipengaruhi oleh bagaimana pemilik lahan memandang lahan.

### **Pengertian Perumahan**

Ada anggapan bahwa dalam istilah perumahan sesungguhnya sudah mengandung kompleksitas permasalahan dan hubungan sebab akibat yang pelik. Perumahan memang sering dianggap sebagai unsur utama pembentuk permukiman. Upaya membangun, menata, dan memelihara perumahan dianggap sebagai persoalan yang harus dijawab dalam kebijakan dan perencanaan. Jika kita menyebut kata perumahan, maka diartikan sebagai wadah fisiknya. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana

pembinaan keluarga, cerminan harkat, dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU No. 1 Tahun 2011).

Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia (Doxiadis dalam Dian, 2009), yaitu:

- Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia.
- Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia.
- Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit.
- Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar

Pembangunan dan pengembangan perumahan merupakan kondisi awal untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sebab produktifitas masyarakat sangat tergantung pada wadah yang tersedia untuk mawadahi aktivitas masyarakat, baik itu bekerja, istirahat dan bermasyarakat (Budiharjo 1991:1). Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia (sandang, pangan, papan), rumah memiliki peran yang vital bagi penghuninya untuk mawadahi segala aktivitas kehidupan guna mencapai tujuan akhir kebahagiaan dan kesejahteraan. Manusia tidak akan dapat mencapai kebahagiaan dan kesejahteraan dalam hidupnya jika rumah tidak memiliki keterkaitan yang baik dengan penghuni, masyarakat sosial maupun lingkungan disekitarnya. Dengan demikian, rumah, penghuni, dan lingkungan memiliki hubungan yang saling terkait satu sama lain.

### **Pengertian Permukiman**

Permukiman (settlement) dapat diartikan sebagai bagian dari permukiman bumi yang dihuni manusia dengan segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan penduduk, yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan (Sumaatmadja dalam Sunarno, 2004 : 39).

Berdasarkan UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, satuan lingkungan permukiman merupakan kawasan perumahan dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tertentu, yang dilengkapi

dengan sistem prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja terbatas dan dengan penataan ruang yang terencana dan teratur sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal (Rozita, 2009).

Sarana dasar yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah :

- Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur.
- Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.
- Jaringan saluran air hujan untuk pematusan (drainase) dan pencegahan banjir setempat. Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagai sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar.

Suatu permukiman yang baik seharusnya dapat memenuhi kebutuhan penghuninya mulai dari kebutuhan akan kenyamanan, kesehatan, interaksi sosial, sampai kebutuhan akan keselamatan. Berbagai hal tersebut sudah sepatutnya ada pada suatu lingkungan permukiman masyarakat. Selain ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas seperti disebutkan diatas, beberapa kriteria yang perlu diperhatikan dari suatu lingkungan permukiman yang baik yaitu sebagai berikut (Suparno, 2006) :

- Lokasi : Lingkungan permukiman harus berada maksimal 30 menit dari tempat kerja dan pusat pelayanan yang lebih luas.
- Kondisi Geologi : Kondisi tanah mempunyai kestabilan, kemantapan, dan kelayakan untuk sebuah permukiman.
- Kepastian Hukum : tanah, rumah, dan penghuninya sebaiknya didapatkan dengan prosedur hukum yang jelas, sehingga memiliki kekuatan hukum sekaligus ketenangan bermukim bagi penghuninya.

## HASIL PEMBAHASAN

### *Analisis Rona Awal Lingkungan*

Kelurahan Tambakharjo dan Kelurahan Krapyak berkembang menjadi sebuah kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ada. Dahulu sekitar tahun 1990-an sebagian besar lahan di kawasan ini berupa tanah sawah dan tambak yang digunakan oleh masyarakat setempat. Namun seiring berjalannya waktu dan penduduk yang semakin bertambah, sawah dan tambak tersebut kini telah beralih penggunaannya menjadi kawasan tempat tinggal. Saat ini banyak semakin banyak bangunan tempat tinggal diatas lahan bekas sawah dan tambak tersebut. Bahkan sebagian besar lahan tambak dan sawah itu kini telah dibeli oleh investor PT. Graha Padma Internusa dan dikembangkan menjadi perumahan skala besar.

Analisis rona awal lingkungan ini dilakukan dengan menggunakan citra satelit menggunakan aplikasi google earth dan wawancara terhadap masyarakat yang tinggal pada kawasan permukiman sekitar Graha Padma.



Sumber : Google Earth, 2013

**GAMBAR 4**

### **KONDISI RONA AWAL LINGKUNGAN TAHUN 2002**

Berdasarkan gambar citra satelit diatas diketahui bahwa lahan yang ada di Kelurahan Tambakharjo dan Kelurahan Krapyak pada awalnya berupa tanah sawah dan tambak yang masih aktif. Begitu juga dengan lahan yang dipakai oleh perumahan Graha Padma, masih banyak tanah kosong berupa sawah dan tambak. Dilihat dari citra satelit menggunakan

aplikasi google earth tahun 2002 yang memperlihatkan masih banyaknya lahan kosong berupa sawah dan tambak yang belum terbangun kawasan perumahan. Untuk permukiman Perumnas Krapyak tidak terdapat lahan kosong karena memang sejak awal peruntukan lahan disana sebagai kawasan permukiman.

### ***Analisis Kondisi Sosial Masyarakat Permukiman Sekitar Graha Padma***

Masyarakat permukiman Tambakharjo mayoritas bekerja sebagai petani sawah maupun tambak. Ini karena dahulu lahan sawah dan tambak di sekitar tempat tinggal mereka masih banyak. Semenjak pihak PT. Graha Padma Internusa melakukan pembangunan secara besar-besaran dan membeli hampir semua lahan tambak milik masyarakat, kini masyarakat permukiman Tambakharjo beralih pekerjaan. Kini masyarakat permukiman Tambakharjo bekerja sebagai karyawan di perumahan Graha Padma.

Masyarakat permukiman Perumnas Krapyak tidak terlalu mengalami perubahan kondisi sosial masyarakat, ini karena sejak awal pembangunan perumnas Krapyak ini memang untuk masyarakat yang memiliki pekerjaan sebagai PNS.

### ***Analisis Perubahan Fisik Lingkungan***

Perubahan penggunaan lahan terjadi dengan melihat bnyak lahan sawah dan tambak yang kini telah berubah menjadi kawasan perumahan. Namun perubahan penggunaan lahan pada permukiman lama Tambakharjo dan perumnas Krapyak tidak terlalu dirasakan. Perubahan penggunaan lahan ini lebih terasa terjadi pada kawasan yang saat ini menjadi kawasan perumahan Graha Padma yang merubaha lahan bekas sawah dan tambak menjadi kawasan perumahan.

Perubahan infrastruktur lingkungan yang paling terlihat terjadi pada perubahan infrastruktur jalan dan drainase. Semenjak kehadiran Graha Padma, infrastruktur jalan pada permukiman Tambakharjo dan Perumnas Krapyak mengalami peningkatan

kualitas jalan. Ini ditandai dengan semakin baiknya kondisi jalan pada kedua kawasan permukiman tersebut. Tetapi hal tersebut tidak diikuti oleh kondisi saluran drainase. Saluan drainase pada kedua permukiman ini mengalami penurunan kondisi. Hal ini ditandai saat musim penghujan saluran air tidak dapat menampung volume air yang ada sehingga air tersebut meluap.

Perubahan fisik bangunan yang terjadi pada kedua permukiman tersebut tidak terlalu dipengaruhi oleh keberadaan perumahan Graha Padma. Perubahan yang terjadi pada rumah-rumah warga tersebut terjadi karena kebutuhan dari masing-masing warga agar hunian mereka menjadi lebih nyaman untuk dihuni. Sedangkan perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial terjadi bukan karena adanya perumahan Graha Padma. Namun ini terjadi dengan tujuan mereka bisa mendapatkan penghasilan tambahan dari hasil berjualan disamping mengandalkan pendapatan utama dari kepala keluarga.

## **KESIMPULAN & REKOMENDASI**

### ***Kesimpulan***

Terjadi perubahan penggunaan lahan dari lahan sawah dan tambak menjadi lahan perumahan dan permukiman. Perubahan penggunaan lahan tersebut secara jelas terlihat pada kawasan yang saat ini menjadi kawasan perumahan Graha Padma yang secara besar-besaran mengubah lahan sawah dan tambak menjadi areal perumahan. Kondisi infrastruktur jalan mengalami perubahan ke arah positif di kedua daerah permukiman (Perumnas dan Tambakharjo). Perubahan positif itu ditandai dengan jalan yang kondisinya semakin baik berupa jalan yang sudah diaspal dan dipaving. Kondisi infrastruktur drainase mengalami perubahan ke arah negatif. Ini dikarenakan ukuran drainase yang mengalami perubahan (penyempitan) sehingga menyebabkan aliran air terganggu yang berakibat banjir di beberapa kawasan.

Kehadiran perumahan baru Graha Padma memberikan lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat Tambakharjo karena lahan tambak mereka yang kini telah berubah

menjadi areal perumahan. Perubahan bentuk fisik bangunan terjadi bukan karena keberadaan perumahan Graha Padma, namun karena kebutuhan masyarakat setempat akan tempat tinggal yang lebih nyaman. Perubahan penggunaan hunian menjadi fungsi komersial bukan disebabkan karena adanya perumahan Graha Padma. perubahan penggunaan fungsi hunian ini terjadi karena rumah mereka yang memiliki lokasi strategis karena berada di tepi jalan besar serta kebutuhan masyarakat untuk menambah pemasukan.

### Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang telah diuraikan, maka dalam penelitian ini diusulkan rekomendasi yang diharapkan dapat dijadikan masukan kepada pihak pemerintah sebagai pengambil keputusan dan pemangku kebijakan. Melakukan program perbaikan dan peningkatan kualitas infrastruktur drainase pada kawasan permukiman sekitar perumahan baru Graha Padma (Perumnas dan Tambakharjo). Ini dilakukan agar kondisi saluran drainase kembali normal dan aliran air tidak terganggu sehingga meminimalisir terjadinya peristiwa banjir.

Perlu ada peraturan yang mengatur perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada kawasan tersebut. Hal ini dilakukan agar perubahan penggunaan lahan menjadi kawasan perumahan dan permukiman tidak melewati batas wajar pembangunan suatu perumahan dan tetap memperhatikan keadaan dan kondisi lingkungan sekitar. Dengan dibuatnya peraturan tersebut diharapkan pembangunan berjalan ke arah yang lebih baik.

### DAFTAR PUSTAKA

- Budiharjo, Eko. 1999. *Kota Berkelanjutan*. Alumni Bandung
- Chappin, Jr. FS, And Kaiser. E.J. 1979. *Urban Land Use Planning*. Urbana Illinois: Univercity Of Illinois Press.
- Hardjowigeno, S. dan Widiatmaka. 2007. *Evaluasi Kesesuaian Lahan & Perencanaan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Koestoeer, Raldi Hendro. 1997. *Perspektif Lingkungan Desa-Kota (Teori dan Kasus)*. Jakarta : UIP
- Kuswanto, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Penerbit ITB
- Lindgren, D. 1985. *Land Use Planning and Remote Sensing*. Dordrecht : Martinus Nijhoff Publishers.
- M. Sastra, Suparno dan Endi Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta : Andi Publisher
- Northam, 1975. *Public Space*. Australia : Press Syndicate University of Cambridge.
- Pramudiyanto, Heri. 2001. "Studi Kinerja Fasilitas Sosial di Lingkungan Perumahan (Studi Kasus : Perumnas Krpyak)". Tugas Akhir. Tidak Diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro
- Purwowidodo. 1983. *Teknologi Mulsa*. Jakarta: Dewaruci Press
- Retno, Dian. 2009. "Studi Manajemen Estat Pada Kawasan Superblok Mega Kuningan, Jakarta (Studi Kasus : Menara Anugrah dan Bellagio Residence)". Tugas Akhir. Tidak Diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro
- Rustiadi, Ernani, et. Al. 2009. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta : Crestpent dan YOI
- Rozita, Syarifah Gita. 2009. "Perkembangan Kualitas Fisik Lingkungan Permukiman Desa Guenteng Kecamatan Batee, Nangroe Aceh Darussalam Pasca Kegiatan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Partisipatif". Tugas Akhir. Tidak Diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro
- Sandy, 1977. *The Urban Design Process*. New York : Van Nostrand Renhold Company.
- Sariffudin. 2006. "Pengaruh Kondisi Lingkungan Permukiman Terhadap Kualitas Penduduk". Tugas Akhir. Tidak Diterbitkan. Jurusan Perencanaan

Wilayah dan Kota Fakultas Teknik.  
Universitas Diponegoro

- Scott, Daniel etc. 2006. "Implications of climate and environmental change for nature-based tourism in the Canadian Rocky Mountains: A case study of Waterton Lakes National Park". *Elsevier*. Vol. 20. Pp 570-579
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- Suharsaputra, Uhar. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*. Bandung : Regika Aditama
- Sumaatmadja, Nursid. 1998. *Manusia Dalam Konteks Sosial Budaya dan Lingkungan*. Bandung : CV Alfabet
- Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta : Yayasan Padamu Negri