



Jurnal Online Program Studi Pendidikan Ekonomi

ISSN-e 2502-275X

Vol. 7, No. 3, Agustus 2022, Hal: 44-51, Doi: <https://doi.org/10.36709/jopspe>
Available Online at <https://jopspe.uho.ac.id/>

PERMUKIMAN PERUMAHAN DAN KESEIMBANGAN LINGKUNGAN DI PERKOTAAN

Frisca Yunita Sari^{1)*}

¹Program Studi/Jurusan Ekonomi Bisnis, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Alamat Jalan Ahmad Yani No 117 Jemur Wonosari Kec Wonocolo SBY Jawa Timur Indonesia

Abstract

Indonesia is predicted to experience a demographic bonus in 2045 and as many as 220 million people live in urban areas. With the increase in population, it has various implications for the face of the city. One of them is the need for residential land which is getting higher which makes the demand for residential settlements high. For this reason, the purpose of this paper is to explain the conditions of residential housing in urban areas that affect the environmental balance and how to control strategies. This writing uses a literature study approach and uses qualitative methods with secondary data sources. From the results of the writing, it is known that the increase in settlements occurs in urban areas which has a positive or negative impact. By taking a sample of the city of Sidoarjo, it shows that Sidoarjo is experiencing changes in land use. The land is used as a residential settlement where the demand for housing land is very high because of the strategic location of the Sidoarjo area which is adjacent to the second economic center on the island of Java, namely Surabaya.

Keywords: Settlement, Housing, Environment

PENDAHULUAN

Peningkatan pemukiman perumahan di perkotaan terjadi akibat tingginya jumlah penduduk yang bermigrasi ke kota. Dengan berbagai kelebihan yang dapat dirasakan ketika tinggal di perkotaan, membuat masyarakat desa sangat menginginkan dan mulai melakukan migrasi ke kota dengan harapan bisa mesejahterakan hidupnya. Tetapi mereka lupa akan kekurangan tinggal di perkotaan, dimana kesehatan setiap manusia terancam akibat polusi, kerusakan lingkungan, dan gagalnya proyek pembangunan. Namun, nyatanya kekurangan tersebut masih di kesampingkan oleh masyarakat karena kebutuhan hidupnya yang sangat besar.

Di Indonesia, pertumbuhan penduduk akan meningkat setiap tahunnya dan diprediksi mengalami peningkatan penduduk tinggal di perkotaan pada tahun 2045. Badan Pusat Statistik menyatakan jumlah penduduk Indonesia di proyeksi mencapai 319 juta jiwa, jumlah ini meningkat 57 jiwa dari sekarang. Bank Dunia juga menyatakan bahwa diprediksi 220 juta penduduk akan tinggal di perkotaan. Hal ini menyatakan konsekuensi dari banyaknya kebutuhan ruang yang tinggi membuat melonjaknya angka permintaan lahan. Sehingga ketersediaan lahan yang ada di tengah perkotaan menjadi semakin sempit dan membuat harga melambung. Biasanya, dalam setiap bertambahnya besaran penduduk maka diikuti pula dengan desakan besaran kebutuhan primer seperti sandang, pangan, dan juga papan (Rohani Budi Prihatin, 2015). Kebutuhan primer seperti layaknya sandang dan pangan umumnya bersumber pada hasil dari pertanian, sedangkan kebutuhan akan pemukiman biasanya bersumber dari lahan yang ada pada alam.

*Korespondensi Penulis. E-mail: frisca.yunita.putri@gmail.com

Menurut Hadi Sabari Yunus, Permukiman yaitu sebagai bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya. Kebutuhan utama dari setiap manusia adalah sandang, pangan dan papan. Oleh karena itu, sebagai konsekuensinya permukiman perlu diciptakan untuk menampung kebutuhan dasar setiap manusia atau masyarakat. Di negara berkembang khususnya di Indonesia, permintaan akan rumah relative tinggi. Menurut data *rumah.com* Indonesia Property Market Index Q1 permintaan akan rumah tumbuh signifikan sebesar 2,29% yang sebelumnya masih 1,79%. Perlambatan awal minat konsumen terhadap perumahan menurun akibat Pandemi Covid19, Namun saat ini telah diikuti pula dengan program sejuta rumah yang di lakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tahun 2022 mencapai 159.372 unit yang berada di seluruh Indonesia. Capaian yang telah dilakukan program ini yang sekitar 74 % untuk MBR dan 26% untuk non MBR. Tujuan dilakukan program sebagai upaya mewujudkan peningkatan pembangunan perumahan untuk masyarakat yang lebih sejahtera dan memiliki layak huni.

Permintaan yang tinggi terhadap permukiman perumahan khususnya pada generasi millennial yang ingin memiliki rumah yang layak huni dan dengan berbagai macam sarana prasarana yang lengkap. Menurut UU No 4 tahun 1992 mengenai perumahan, yaitu sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasana yang baik. Secara fisik, perumahan adalah sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal dimana mungkin nantinya terjadi interaksi sosial, ekonomi, budaya, dan dilengkapi sarana prasarana sosial yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan. Dalam lingkungan ini terdapat aturan – aturan, kebiasaan, serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Jumlah dari tiap unit dalam perumahan tidak menentu, dapat terdiri dari 3 atau 4 rumah dan juga mungkin bisa sampai ratusan rumah. Bentuk bangunannya pun tidak selalu sama dan tidak terbatas sesuai dengan desain bangunan yang diciptakan oleh arsitek dengan melihat pasar atau permintaan masyarakat.

Pertumbuhan penduduk perkotaan nyatanya lebih tinggi dari pada penduduk pedesaan. Menurut Kuswartojo (2005) Pertumbuhan penduduk yang tinggi terjadi di perkotaan ini disebabkan oleh kegiatan ekonomi di perkotaan yang sangat tinggi dan produktif. Terdapat beberapa faktor yang dapat mendorong terjadinya kualitas lingkungan di perkotaan menurun, yaitu: teknologi pencemar, konsumsi mewah dan limbah yang dihasilkan, kerawanan sosial, kemiskinan, kebijakan yang kurang tepat, kecepatan pertumbuhan penduduk yang tidak teratur. Dengan tingginya pertumbuhan penduduk, di sisi lain sebagai dampak positif namun, hal ini berdampak negative ketika ketidakseimbangan lingkungan disebabkan oleh faktor penduduk dan rumah tangga yang dominan menurut (Shaw, 1991).

Dengan begitu, ketidakseimbangan lingkungan disebabkan oleh adanya permukiman dan perumahan, dimana kapasitas permintaan rumah tangga terhadap permukiman perumahan tidak seimbang dengan daya tampung atau daya dukung lingkungan/tanah yang tersedia. Walaupun pemerintah telah mengatur lokasi-lokasi yang diperbolehkan dikembangkan oleh para pelaku property, tetap saja adanya lingkungan perumahan ini nyatanya masih ada saja masalah ketidakseimbangan lingkungan yang terjadi baik itu masalah saluran pembuangan air, limbah sampah, banjir, kesehatan dan lain sebagainya.

Sehingga kebijakan pada bidang permukiman perumahan perlu di perbaiki dan dievaluasi kembali serta memungkinkan adanya kebijakan baru yang dapat mengatur dan mengontrol mengenai pengembangan permukiman perumahan. Pemerintah sebenarnya juga mulai mengembangkan permukiman jenis rumah susun guna untuk meminimalisir penggunaan tanah yang berlebihan. Dan juga mungkin permukiman perumahan bisa diganti dengan permukiman apartemen yang lebih nyaman, strategis, tidak memakan luas tanah,

namun perlu juga dikaji ulang apakah penggunaan rumah susun dan apartemen ini cocok digunakan di daerah Indonesia.

Dengan berbagai masalah yang ditimbulkan berpengaruh pada keseimbangan lingkungan, maka penulis akan memberikan beberapa strategi untuk meminimalisir ketidakseimbangan lingkungan akibat peningkatan permukiman perumahan yang dibangun, khususnya di daerah Sidoarjo. Diharapkan dengan adanya peningkatan yang berdampak positif bagi ekonomi tetapi tidak melupakan dampak negative atau resiko sehingga mampu meminimalisir bahkan mengurangi dampak negative pada keseimbangan lingkungan.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini merupakan penulisan yang bersifat deskriptif yang menggunakan pendekatan studi kepustakaan karena dalam penulisan ini dengan teknik pengumpulan data dan informasi dari berbagai macam sumber kepustakaan yaitu seperti jurnal, dokumen, dan literatur lainnya yang mendukung. Studi kepustakaan merupakan cara pengumpulan data dengan menjalankan studi telaah bacaan seperti buku-buku, literatur/bacaan, catatan serta laporan-laporan yang berkaitan dengan masalah yang akan dipecahkan. Penulisan ini berusaha untuk menjelaskan dan memahami bagaimana peningkatan permukiman perumahan mempengaruhi keseimbangan lingkungan dengan berdasarkan data dan informasi yang valid.

Data yang kami pilih dalam penulisan jurnal ini adalah data kualitatif yaitu data yang kami jelaskan menggunakan kata atau kalimat tidak berupa angka. Dengan menggunakan metode kualitatif yang sejalan dengan teknik pengumpulan data dalam penulisan ini yaitu data sekunder dengan mengumpulkan data yang bersumber dari data kependuduk yaitu hasil sensus penduduk tahun 2020, data perumahan di daerah Sidoarjo pada tahun 2018, dan data permukiman layak huni di Sidoarjo. Data-data tersebut berasal dari data sekunder yaitu Badan Pusat Statistik, Word Bank dan PERUMNAS.

Dalam penulisan yang bersumber beberapa data sekunder baik jurnal, buku, dokumen mau literature lainnya. Pembahasan dalam penulisan ini meliputi: perkembangan pertumbuhan penduduk diikuti dengan naiknya permintaan permukiman perumahan lalu akibat banyaknya penduduk ini maka setiap orang pasti membutuhkan ruang dan melakukan sesuatu untuk menghidupi dirinya, Untuk generasi milenial pastinya sangat membutuhkan rumah yang nyaman dengan konsep perumahan sehingga permintaan terhadap permukiman perumahan naik. Namun, nyatanya dengan adanya peningkatan permukiman perumahan ini memiliki dampak positif bagi pengembang property dan memiliki dampak negative pada keseimbangan lingkungan. Banyak sekali perumahan-perumahan yang tidak menjaga keseimbangan lingkungan yang berdampak akhirnya terjadi banjir, limbah sampah, lahan hijau berkurang, dan juga dapat mengubah sosial budaya daerah setempat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peningkatan Pemukiman di Indonesia

Suatu permukiman sebagian usaha padat tanah, sekitar 50% tanah di perkotaan biasanya merupakan lahan untuk permukiman. Permukiman ini adalah barang modal yang tahan lama, serta investasi yang dilakukan pada permukiman ini sangat menjanjikan membuat nilai rumah dapat naik 100 kali lipat dalam jangka waktu 8 sampai 10 tahun yang akan datang. Akan tetapi, di perkotaan, permukiman dapat dibagi dalam berbagai kelompok yaitu kelompok permukiman buruk, sedang maupun baik. Di Indonesia, masalah permukiman kota ini merupakan masalah kedua setelah kemiskinan. Ketika terjadi urbanisasi dengan maksud tujuan mensejahterakan hidupnya, masyarakat secara tidak langsung bahkan tidak melakukan berfikir panjang untuk melakukan migrasi dari desa ke kota. Hal ini muncul ketidaksiapan masyarakat saat sedang di tinggal di kota, yang menyebabkan masalah permukiman di kota

yaitu buruknya kualitas permukiman dengan membangun bangunan-bangunan yang tidak layak di tanah pemerintah seperti membangun rumah di pinggir sungai, dekat jalan raya, dan daerah-daerah lainnya yang tidak pantas untuk dijadikan tempat tinggal. Kebijakan yang dilakukan pemerintah sendiri untuk menanggulangi masalah sosial tersebut dengan merealisasikan rencana program Kampung Improvement Program (KIP) nya dengan bantuan World Bank bersama PERUMNAS.

Dalam struktur permukiman, pengukuran pengeluaran dari sebuah permukiman dihadapi beberapa kesulitan, dikarenakan pengeluaran tergantung pada berbagai faktor selain kuantitas dan harga. Misalkan saja kualitas, ukuran, letak ruangan, kondisi bahan, model, dan dekorasi. Dalam hal permukiman ini penawaran rumah memiliki sifat heterogen, misalkan dapat dari stock yaitu rumah lama ditambah kontruksi rumah baru yang memiliki keawetan hingga 20 tahun. Berdasarkan pengalaman biasanya 2% dari stock harus diganti tiap tahunnya sebagai bentuk perawatan(maintenance). Nyatanya, banyak permukiman di dalam kota bersifat di bangun sementara, pada umumnya terbuat dari bambu, kayu, dan bata dengan atap genting yang biasanya akan menjadi rusak atau perlu perawatan dengan menggantinya dalam jangka waktu 5 hingga 10 tahun.

Diikuti dengan pertambahan penduduk yang secara alami sangat tinggi didukung dengan adanya urbanisasi mengakibatkan tambahan masalah sehubungan dengan permukiman ini. Kebutuhan akan bangunan fisik jelas akan bertambah. Bangunan fisik yang sifatnya tidak bergerak ini adalah tempat perlindungan yang mempunyai dinding dan atap, baik tetap maupun sementara, dipergunakan sebagai tempat tinggal dengan luas lantai paling sedikit 10m². Pada perkotaan jumlah bangunan fisik atau tempat rumah tinggal biasanya banyak sekali didirikan di atas yang lahan tanahnya sempit sehingga pada setiap km² luas tanah terdapat beberapa jumlah bangunan yang berdekatan sehingga menimbulkan beberapa persoalan-persoalan baru. Misalnya lingkungan hidup yang buruk, ketegangan sosial, keamanan, dan lainnya.

Peletakan bangunan fisik biasanya dipilih dengan mempertimbangkan beberapa faktor, yaitu sifat akses seperti dekat dengan tempat kerja, dekat dengan tempat perbelanjaan dan hiburan, dekat dengan pelayanan public yang nyaman, kualitas lingkungan serta penampilan tetangga. Pada kriteria permukiman seperti permukiman perumahan sangat cocok dan satu sampai 3 poin telah mencerminkan permintaan rumah yang diinginkan di pasaran. Pada negara berkembang khususnya Indonesia, dengan memiliki penghasilan yang tidak terlalu tinggi namun elastisitas permintaan akan rumah relatif tinggi. Dalam mengambil keputusan yang berhubungan dengan permukiman, masyarakat selalu melakukan perbandingan biaya permukiman. Masyarakat di perhatikan dengan pilihan ketika ia menyewa rumah dengan konsekuensi membayar sewa atau ketika membeli rumah dengan konsekuensi telah menyediakan sejumlah dana investasi membayar utilitas, biaya operasional, pajak, asuransi, pemeliharaan, perbaikan, bunga, dan lainnya. Sehingga keinginan masyarakat untuk memiliki rumah dibatasi dengan tingkat penghasilan serta pembiayaan pembangunan rumah. Apabila penghasilan yang didapat rendah, maka pembiayaan membangun rumah yang relative tinggi mengakibatkan seseorang tidak dapat membangun rumah yang memenuhi syarat, padahal kebutuhan papan (rumah) termasuk kebutuhan pokok atau primer.

Terdapat beberapa hal yang menentukan harga sebuah permukiman. Dalam pendekatan Hedonis, berbagai komponen yang masing-masing memiliki harga tersendiri. Sehingga harga pasar di suatu permukiman adalah jumlah harga komponen. Harga akan berbeda-beda sesuai dengan perbedaan lokasi baik jaraknya ke tempat kerja atau pusat kota, banyaknya kamar tidur, dan umur atap. Berikut beberapa informasi yang dibutuhkan yaitu, Harga dasar yang rata rata memiliki 3 kamar tidur dan atap berumur 6 tahun serta terletak 10km dari pusat kota nilainya kurang lebih 20 juta rupiah, Harga lokasi ketika harga rumah akan berkurang 1 juta rupiah tiap 2 km jauhnya dari pusat kota, Harga rumah akan naik

dengan banyaknya kamar tidur sebesar 8 juta rupiah, dan Harga atap ketika harga rumah berkurang 100 ribu rupiah dengan makin tuanya atap (tahun).

Permukiman perumahan yang memiliki tujuan dalam pembangunan yaitu untuk menyelenggarakan pembangunan permukiman yang sesuai dengan suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga dapat berlangsung tertib, terorganisir dengan baik dan berdaya guna. Dengan adanya permintaan akan permukiman khususnya pada perumahan membuat beberapa para perencana tata ruang menentukan lokasi mana yang masih berpotensi dan diperbolehkan dalam pengembangan property. Misalkan pada daerah Sidoarjo, Jawa Timur yang memiliki potensi strategis dengan terletak di selatan Surabaya. Permintaan permukiman di Sidoarjo mengalami peningkatan dengan ditunjukan oleh data pemerintah kabupaten Sidoarjo pada tahun 2016 yang mengalami kenaikan 7 % dan juga terdapat 597 perumahan yang tersebar di beberapa kecamatan. Tingginya harga rumah yang ada di Surabaya, membuat para masyarakat beralih untuk membeli rumah di daerah Sidoarjo dikarenakan harga rumahnya relatif masih terjangkau. Pengembang property atau perumahan yang saat ini terkenal sebut saja Ciputra Group salah satunya perumahannya bernama Citra Garden. Lalu ada pula Kahuripan Nirwana, yang telah menyediakan konsep perumahan minimalis serta kelengkapan sarana dan prasarana yang baik. Akibat jumlah permintaan perumahan yang sangat tinggi, pemerintah kabupaten Sidoarjo telah menyiapkan lokasi yang potensial untuk mengembangkan proyek perumahan khususnya pada daerah Sukodono dan Wonoayu. Munculnya perumahan-perumahan baru di sekitar wilayah kecamatan Sukodono dan Wonoayu ini seperti perumahan Orchid Wonoayu, Jumputrejo Regency, Griya Mapan Sukodono, dan jenis perumahan lainnya membuat wilayah daerah tersebut menjadi ramai yang mampu meningkatkan perekonomian daerah sekitar.

Dampak Tingginya Permintaan Perumahan

Peningkatan permintaan perumahan yang telah disebutkan dalam pembahasan sebelumnya dengan berbagai penyebab, nyatanya memberikan dampak yang signifikan terhadap lingkungan sekitar. Ketersediaan tanah semakin terbatas sedangkan jumlah penduduk semakin tinggi didukung pula kebutuhan sarana prasarana. Tanah memegang peran penting dalam pengembangan pembangunan permukiman perumahan dan juga sumber daya alam yang dibutuhkan di perkotaan dalam pembangunan suatu kota. Menurut Suyanto 1997, tanah adalah sumber daya alam yang terbatas sedangkan kebutuhan manusia akan terus meningkat sehingga ketersediaan tanah akan menjadi langka dan akan menjadi suatu komoditas yang mahal di masa depan. Bisa kita lihat pula bahwa tiap tahunnya harga tanah atau perumahan semakin tinggi tiap tahunnya. Menurut Harsono, 1993 menyarankan kemitraan dalam pembangunan permukiman dan perumahan sangat diperlukan.

Pengelolaan permukiman khususnya pada pertanahan sebaiknya berlandaskan pada asas adil, bermanfaat, merata, kekeluargaan, keakraban, kebersamaan, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup. Di harapkan nantinya pembangunan pemukiman perumahan dapat menjadi pembangunan yang ramah lingkungan, kualitas baik, aman, dan berkelanjutan. Dalam suatu pembangunan khususnya pada permukiman perumahan memiliki dampak positif maupun dampak negative. Dampak tersebut mengacu pada dampak sosial masyarakat, dampak ekonomi masyarakat, dan dampak lingkungan.

Dampak sosial ekonomi masyarakat menurut Bintaro, 1989 perubahan yang terjadi disuatu lingkungan akan dipengaruhi oleh lingkungan itu sendiri, manusia, serta pola kegiatannya. Perubahan tersebut terlihat pada perubahan perkembangan, perubahan lokasi dari suatu unit kegiatan, dan perubahan perilaku. Pada daerah Sidoarjo khususnya penulis mengambil contoh daerah Sukodono, telah terjadi perkembangan pembangunan perumahan salah satunya perumahan Jumputrejo Regency yang sudah beroperasi pada tahun 2018 hingga sekarang selain itu muncul perumahan-perumahan baru di sekitar daerah sekitar seperti

Grandresidence jumputrejo, hasbanaland sukodono, manazela asri, graha asri sukodono, dan lainnya. Sejak adanya perumahan tersebut aktivitas perekonomian khususnya perdagangan mulai meningkat di daerah tersebut. Para pedagang mulai membaca peluang dan mendirikan usahanya di daerah sekitar seperti, penjual makanan dan minuman yang saat ini bisa dikatakan banyak yang menjual baik sayur mayor hingga makanan matang, lalu toko bangunan, toko serba ada, dan lainnya yang mampu memberikan dampak positif pada masyarakat sekitar.

Selain dampak positif, terdapat pula dampak negatif dari adanya pembangunan permukiman perumahan. Semakin banyak lahan yang dibangun maka keberadaan lahan hijau mulai berkurang dan menjadi sempit. Penggunaan lahan yang terus menerus digunakan untuk pembangunan permukiman membuat berkurangnya lahan persawahan, terlihat di perkotaan jarang sekali kita melihat sawah atau lahan hijau yang luas dan segar. Yang terlihat saat ini hanyalah kemacetan yang membuat polusi udara juga terancam bagi kesehatan pernafasan baik polusi kendaraan transportasi maupun pengkonsumsian rokok, vape, dan lainnya. Lahan hijau yang berkurang ini juga mengakibatkan banjir apabila musim hujan terus menerus terjadi maka penyerapan air yang biasanya dilakukan oleh tanaman saat ini sangat minim dan membuat genangan air semakin tinggi yaitu banjir. Perubahan signifikan juga terjadi di perumahan jumputrejo regency terhadap jalan utama sekitar, saat musim hujan jalan utama keluar dari perumahan terjadi banjir akibat tidak ada saluran air pembuangan ke sungai dan perubahan tanah yang menjadi paving. Hal ini sangat membahayakan pengendara dan juga membuat jalan tersebut mudah lubang sehingga pengendara sering mengalami kecelakaan akibat jalan berlubang dan genangan air yang lama surutnya. Sehingga diperlukan kebijakan dan solusi untuk menanggulangi permasalahan tersebut.

Dan juga limbah sampah rumah tangga yang menjadi salah satu permasalahan yang selalu muncul di masyarakat. Dalam hal ini masyarakat masih belum melakukan pengolahan limbah rumah tangga secara efektif pada setiap rumah tangga. Menurut data kementerian lingkungan hidup dan kehutanan, limbah paling besar diperoleh dari rumah tangga sebesar 40% pada tahun 2020. Ini artinya setiap rumah tangga masih belum bisa mengoptimalkan pengolahan limbah yang dihasilkan. Sehingga sosialisasi mengenai pengelolaan limbah rumah tangga sangat diperlukan untuk menyadarkan dan memberikan kebiasaan baru kepada masyarakat.

Dampak yang telah terjadi ini memiliki dua sisi yang berbeda, dan seimbang. Untuk itu sangat diperlukan beberapa kebijakan serta solusi-solusi dalam meminimalisir peningkatan permintaan permukiman perumahan yang berdampak sangat besar terhadap keseimbangan lingkungan.

Strategi Pengendalian

Dalam menanggulangi permasalahan-permasalahan dari peningkatan permukiman perumahan, terdapat beberapa kebijakan yang perlu dilakukan yaitu:

1. Memberikan tambahan uang sewa rumah, namun sepertinya bagi masyarakat Indonesia apabila diberi subsidi untuk kebutuhan tertentu tidak disesuaikan dengan kebutuhannya. Mereka lebih memilih keinginannya seperti bisa saja uang tersebut di pakai untuk membeli barang lain daripada untuk menyewa rumah.
2. Pemilik properti yang menyewakan bangunannya diwajibkan memelihara rumah tersebut dengan baik, bisa mungkin dalam bentuk perjanjian diawal atau peraturan tertulis. apabila tidak dilakukan maka akan mendapatkan konsekuensi berupa sanksi.
3. Pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan perlu diatur dan bekerja sama dengan BUMN dalam rangka pengelolaan lahan siap bangun.
4. Menggalakkan pendirian rumah murah, sehat, dan bersih.

5. Memberikan peraturan kepada pengembang property untuk mendirikan bangunan sesuai dengan tata ruang kota (RUTRK, RDTRK, RTRK, RTK).
6. Pengawasan perizinan pembangunan perumahan perlu diawasi secara ketat, apakah benar-benar layak, sesuai prosedur, dan juga mampu meminimalisir masalah-masalah pada permukiman seperti pembuangan saluran air, kualitas pembangunan, tanah yang dibangun, dan lain sebagainya.
7. Memberikan sosialisasi terhadap masyarakat akan pentingnya menjaga lingkungan dan pengolahan limbah rumah tangga misalkan program bank sampah, kerajinan yang nantinya mampu memiliki nilai ekonomis. Selain itu, program adiwiyata atau peraturan setiap rumah diwajibkan memiliki tanaman merupakan salah satu bentuk upaya penghijauan.
8. Setiap perumahan diperlukan sarana prasarana layak, sehat, ramah lingkungan yang wajib disediakan seperti taman, lapangan, tempat bermain, dan lainnya.
9. Melakukan pengembangan dengan pokok hemat lahan untuk lahan permukiman, lahan industri, dan lahan perdagangan. Sebagai contoh: apartemen yang terjangkau, rumah susun yang memadai, dan lain sebagainya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penelitian yang penulis paparkan, dapat disimpulkan bahwa negara Indonesia diprediksi akan mengalami bonus demografi pada 2045 dan sebanyak 220 juta penduduk tinggal di perkotaan. Semakin tinggi jumlah penduduk maka diikuti pula kebutuhan pokok yang tinggi. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut dalam mensejahterakan kebutuhannya, salah satunya papan (rumah). Peningkatan perumahan yang terjadi di daerah perkotaan memiliki dampak positif dan dampak negatif. Dampak positifnya yaitu, pertumbuhan ekonomi akan meningkat dan suatu lokasi akan ramai. Namun, nyatanya memiliki dampak negative pula akibat kelalaian aktivitas masyarakat salah satunya tidak ramah akan lingkungan dan limbah rumah tangga yang semakin tinggi dan juga banyaknya pengembang property yang perizinannya masih tidak sesuai. Selain itu pula terdapat tantangan yang besar yang dihadapi oleh pemerintah dalam membuat kebijakan di masa yang akan datang dan pengembang property yang pastinya membutuhkan lahan untuk mengembangkan pembangunan permukiman perumahannya. Untuk mengatasi masalah tersebut dibutuhkan beberapa kebijakan dan strategi yang dilakukan juga dibutuhkan kolaborasi antara pemerintah, pengembang property dan masyarakat untuk menciptakan permukiman yang modern, sehat, bersih, berkualitas, ekonomis, dan ramah lingkungan.

Sehingga diperlunya komitmen usaha dalam penegakkan aturan agar strategi yang telah direncanakan dapat berjalan dengan lancar dan perkembangan kota menjadi lebih baik. Selain itu pembangunan permukiman perumahan sebaiknya harus melihat dampak terhadap lingkungan untuk menjaga keseimbangan lingkungan bumi ini. Tidak hanya pemerintah, namun sebagai masyarakat kita perlu berpartisipasi, mendukung, dan melakukan perubahan yang bisa kita lakukan sekecil apapun itu untuk peduli dengan lingkungan baik melakukan inovasi, membersihkan, dan merawat. Agar setiap masalah-masalah yang dihadapi di perkotaan mampu diselesaikan bersama-sama. Dan juga bentuk kita mencintai bumi kita dengan menjaga keseimbangan lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrams, Charles. (1966). *Housing In The Modern Word*. London: Faber London
- Badan Pusat Statistik Sidoarjo. 2018. *Data Luas Lahan Pertanian. Sidoarjo*
- Badan Pusat Statistik, Word Bank, PERUMNAS. (2018). *Proyeksi Penduduk Indonesia 2015-2045*. BPS Statistik.
- Basundoro, P. (2012). *Pengantar Sejarah Kota*. xvi + 264
- BPS. (2020). *Hasil Sensus Penduduk 2020*.
- BPS. (2020b). *Persentase Penduduk Daerah Perkotaan menurut Provinsi, 2010-2035*.
<https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1276/persentase-penduduk-daerah-perkotaan-hasil-proyeksi-penduduk-menurut-provinsi-2015---2035.html>
- Budiman Arif. *Aplikasi Penataan Perumahan Masyarakat Dalam Penataan Ruang Kota Sesuai Kebijakan Pemerintah*. *Jurnal Online Tata Ruang Wilayah*.
- Data rumah.com Indonesia Property Market Index Q1
- Eko Budihardjo. (1992). *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Bandung
<https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>
- Indro Sulistyono. (2006). *Pengaruh Perkembangan Permukiman dalam Mendukung tata ruang Wilayah Kabupaten Kulonprogo*. Yogyakarta: Satuan Kerja Peningkatan Kualitas Lingkungan DPU
- Mirilia, Marino, Anna. (1991). *Crowding and Residential Satisfaction in the Urban Environment*. *Jurnal Vol 23 No 5 September 1991*
- Mita Noveria. (2010). *Fenomena Urbanisasi dan Kebijakan penyediaan Perumahan dan Permukiman di Perkotaan Indonesia*. Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia.
- Nazir, M. (1988). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suci & Djumiko. (2017). *Perkembangan Perumahan dan Permukiman Sebagai Penentu Arah dan Bentuk Kebutuhan Pemukiman di Pinggir Kota*. Surakarta : *Jurnal Teknik Sipil & Arsitektur Vol 21 No 25*.
- Sukanti & Karseno. (2001). *Ekonomi Perkotaan Edisi 4*. Yogyakarta : BPFE Yogyakarta.
- Tjuk Kuswartojo, dkk. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia dan upaya membuat perkembangan kehidupan yang berkelanjutan*. Bandung : ITB
- Vicky. (2011). *Penduduk, perumahan permukiman perkotaan dan pendekatan kebijakan*. *Jurnal Sabua Vol 3 No 1 hl 53-57*.