

## POTENSI DAMPAK LINGKUNGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Penduduk perkotaan di Indonesia pada awal abad 21 menunjukkan kecenderungan terus meningkat dan diperkirakan pada tahun 2020 penduduk Indonesia akan mencapai 257 juta, dimana 49,5 % nya merupakan penduduk perkotaan. Penduduk perkotaan tahun 2020 di Sumatera diperkirakan mencapai 23.042.000 (39,8 %), Kalimantan 6.045.000 (38,4 %) dan Sulawesi 7.015.000 (40,5 %).

Tingkat pertumbuhan penduduk kota yang tinggi tersebut memerlukan penanganan yang memadai sehingga kota dapat hidup dan berkembang secara berkelanjutan. Khususnya di Indonesia, pertumbuhan penduduk dan tekanan peningkatan aktivitas kota cenderung mengarah ke perkembangan yang tidak berlanjut sehingga banyak kota Indonesia mulai menurun kualitas dan kuantitas pelayanannya.

Umumnya setiap kota mempunyai permasalahan dalam penyediaan tempat tinggal. Beberapa bagian kota menyediakan tempat tinggal di bawah standard layak dan belum dapat ditangani oleh pemerintahan kota. Kebanyakan tempat tinggal ini masih belum mempunyai sarana dan prasarana kesehatan lingkungan yang layak, serta secara fisik bangunan rumahnya juga dibawah standard.

Kualitas lingkungan lokal kawasan tempat tinggal kebanyakan dipelihara dan ditangani langsung oleh penduduk kota semakin lama semakin menurun kualitasnya karena adanya:

- a. Pembangunan kawasan baru biasanya akan mengganggu keadaan fisik dan sosial setempat;
- b. Penyediaan fasilitas dan utilitas kota tidak setara dengan kebutuhannya akibat perkembangan pembangunan yang tidak terkontrol dengan baik.

Pertumbuhan kota yang tidak dapat dikendalikan dengan baik menyebabkan adanya pelebaran wilayah kota sehingga kadang-kadang pengelola kota tidak mampu untuk mengelolanya. Pertumbuhan kelompok-kelompok permukiman yang saling lepas dan tidak ada integrasi perencanaan antara satu dengan lainnya menyebabkan kemampuan kota untuk melayani wilayahnya menjadi menurun. Sedangkan di dalam kawasan dalam kota masih banyak permasalahan yang belum tertangani. Rencana kota seharusnya dapat dijadikan sebagai alat pengendali pembangunan kota, akan tetapi saat ini dokumen rencana kota belum digunakan secara efektif.

Pertumbuhan pemukiman dan perumahan yang tidak terkendali merupakan penyebab utama perkembangan kota yang tidak sehat dan memiliki kecenderungan terjadi penyimpangan dalam penggunaan lahan. Konversi lahan pertanian, perkebunan, dan kehutanan sebagai ekosistem alami yang berfungsi sebagai daerah resapan secara cepat berubah fungsi menjadi ekosistem urban berupa perumahan, pemukiman, dan kawasan industri. Salah satu dampak lingkungan yang ditimbulkan dengan berkurangnya daerah resapan air tersebut adalah terjadinya banjir dan erosi tanah.

Mengingat berbagai potensi dampak lingkungan yang timbul dari kegiatan ini, maka sebagai upaya dalam melakukan pengendalian dampak lingkungan, baik pada saat pra konstruksi (tahap perencanaan kegiatan), konstruksi, dan operasi kegiatan pembangunan perumahan dan pemukiman tersebut, diperlukan perencanaan pengelolaan dan pemantauan lingkungan yang dapat dipertanggungjawabkan dalam suatu dokumen pengelolaan lingkungan (dokumen AMDAL maupun UKL/UPL).

Keterkaitan antar perumahan/pemukiman dan perumahan/pemukiman yang lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perencanaan tata ruang wilayah, sehingga dalam pelaksanaannya harus selalu mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah baik Nasional, Provinsi, maupun Kabupaten/Kota. Sebagai salah satu acuan dalam melakukan penyusunan dokumen pengelolaan lingkungan maupun dalam melakukan penilaian, Kementerian Negara Lingkungan Hidup menerbitkan Pedoman Penilaian AMDAL atau UKL/UPL Untuk Kegiatan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.

Terdapat empat hal utama yang harus dimiliki dan menjadi inti dari sebuah dokumen AMDAL atau UKL-UPL Kegiatan Pembangunan Perumahan dan Permukiman. Empat hal inilah yang sangat perlu diperhatikan dalam melakukan penilaian AMDAL atau UKL-UPL dari Kegiatan Pembangunan Perumahan dan Permukiman. Keempat hal tersebut adalah: Deskripsi Kegiatan, Komponen Lingkungan yang Diperhatikan, Potensi Dampak yang Perlu Mendapat Perhatian untuk Dikaji dan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RKL-RPL).

Suatu dokumen AMDAL atau UKL-UPL kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman juga harus memberikan informasi sejelas mungkin mengenai potensi dampak yang mungkin terjadi dengan adanya kegiatan tersebut. Berikut adalah beberapa dampak yang khas dari suatu kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman dan perlu mendapat perhatian untuk dikaji oleh penilai:

1. Perubahan fungsi dan tata guna Lahan

Pembangunan kegiatan perumahan akan merubah tata guna lahan serta produktivitas lahan di lingkungan sekitar kawasan perumahan.

2. Peningkatan bangkitan lalu lintas dan Kerusakan Jalan

Pembangunan dan kegiatan operasional kawasan perumahan akan meningkatkan bangkitan lalu lintas sehingga kemungkinan akan terjadi kemacetan. Selain itu jika kemampuan (kapasitas) beban jalan maksimum disekitar lokasi ternyata tidak mampu untuk menerima beban tambahan dari kegiatan pembangunan dan operasional perumahan maka akan terjadi kerusakan jalan.

3. Peningkatan Run Off, Erosi dan Banjir

Kegiatan pembukaan lahan, pemotongan dan pengurugan tanah pada tahap konstruksi akan mengakibatkan perubahan struktur dan sifat tanah, misalnya permukaan tanah menjadi terbuka, agregat tanah hancur dan menjadikan tanah peka terhadap erosi.

Kegiatan pemadatan tanah pada tahap konstruksi juga mengakibatkan air tidak dapat meresap ke dalam tanah, sehingga akan meningkatkan volume air limpasan (run off). Hal tersebut akan terus berlangsung sampai tahap operasi, sehingga ketika pemrakarsa tidak memiliki perencanaan yang matang mengenai jaringan saluran drainase dan upaya pencegahan banjir setempat yang baik maka bencana banjir akan terjadi. Kegiatan pemadatan inilah yang perlu menjadi titik berat dalam penilaian AMDAL atau UKL-UPL Pembangunan Perumahan dan Permukiman.

4. Penurunan Kualitas Udara (Debu)

Penurunan kualitas udara (peningkatan kadar debu) diakibatkan oleh kegiatan pembukaan lahan dan mobilisasi alat dan bahan pada tahap konstruksi serta dari kegiatan-kegiatan lain pada tahap operasi

5. Peningkatan Kebisingan

Peningkatan kebisingan diakibatkan oleh kegiatan pembukaan lahan dan mobilisasi alat dan bahan pada tahap konstruksi serta dari kegiatan-kegiatan lain pada tahap operasi.

6. Penurunan Kualitas Air

Air limbah yang dihasilkan dari kegiatan pembangunan kawasan perumahan dapat berasal dari tahap operasional perumahan serta prasarana dan sarana lingkungan yang terdapat di kawasan perumahan tersebut. Jika pemrakarsa tidak memiliki perencanaan mengenai jaringan air limbah yang baik maka akan berakibat terhadap penurunan kualitas air permukaan.

7. Penurunan Kuantitas Air

Berkurangnya daerah resapan air serta meningkatnya kebutuhan air yang diakibatkan oleh kegiatan pembangunan perumahan akan mengurangi kuantitas air tanah maupun kuantitas air permukaan.

8. Perubahan Mata Pencaharian dan Pendapatan Penduduk

Perubahan mata pencaharian dan pendapatan penduduk lokal dapat ditimbulkan oleh kegiatan pembebasan lahan maupun oleh kegiatan penerimaan tenaga kerja pada tahap konstruksi dan operasi.

9. Peningkatan Kesempatan Kerja dan Berusaha

Kegiatan konstruksi dan operasi akan mengakibatkan peningkatan kesempatan kerja dan berusaha bagi penduduk di sekitar kawasan perumahan.

10. Keresahan dan Persepsi Masyarakat

Tidak adanya kesepakatan mengenai ganti rugi tanah antara pemrakarsa dan masyarakat pada saat kegiatan pembebasan lahan berlangsung dapat menimbulkan keresahan dan persepsi negatif dari masyarakat yang berada di area tapak proyek perumahan.