

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi disamping sandang dan pangan. Oleh karena itu berkembangnya jumlah permintaan kebutuhan akan perumahan ini menarik minat, bahkan akhir-akhir ini semakin banyak bermunculan para *investor* dan *developer* yang berlomba-lomba untuk memenuhi keinginan masyarakat dengan menawarkan kawasan-kawasan perumahan yang benar-benar telah tertata baik, asri, nyaman dan sesuai dengan impian mereka.

Dengan adanya kegiatan pembangunan perumahan maka akan ada pengadaan dan pembebasan lahan yang akan menciptakan perubahan fisik lingkungannya secara perlahan. Dimana pengadaan lahan untuk pembangunan perumahan menimbulkan dampak negatif. Apalagi jika belum didukung dengan arahan peraturan pemanfaatan lahan yang jelas.

Terkadang kebutuhan lahan yang mendesak membuat manusia mengabaikan unsur keberlanjutan di lingkungan pembangunannya tersebut. Terutama berkaitan dengan pemanfaatan lahan untuk pengadaan tempat hunian yang seharusnya dapat memberikan kenyamanan di dalam lingkungannya baik lingkungan perumahan yang akan dibangun maupun lingkungan di luar perumahan.

Pergeseran fungsi ruang yang menyebabkan perubahan fisik lingkungan dewasa ini juga sedang terjadi di kawasan Kabupaten Sidoarjo yang berada di perbatasan Kota Surabaya, yang memiliki posisi strategis. Saat ini telah marak terjadi pembangunan perumahan baik perumahan skala besar maupun skala

kecil oleh berbagai perusahaan *developer* yang ikut didukung dengan kelengkapan prasarana dan sarana serta pengembangan *retail property*.

Beberapa perumahan kini sedang dikembangkan. Diantaranya yaitu perumahan dengan skala besar ditambah dengan berbagai proyek perumahan dan pertokoan (*retail*) lainnya.

Beberapa hal yang menjadi perhatian sehubungan dengan penelitian terhadap fenomena maraknya alih fungsi lahan untuk pengembangan perumahan di Sidoarjo oleh para *developer* yaitu gambaran mengenai laju perubahan fisik lingkungan yang terjadi pada lahan tersebut selama beberapa tahun terakhir. Hal ini dimaksudkan agar dalam setiap pengembangan perumahan ataupun kegiatan-kegiatan lainnya dapat menciptakan sinergi dan efisiensi pembangunan, sekaligus menghindari terjadinya kesimbangan dan kerusakan lingkungan yang akan berdampak merugikan masyarakat luas.

Mengingat bahwa pemanfaatan lahan pengembangan perumahan sering kali belum sepenuhnya mengacu pada Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah (RTRW) dan masih berorientasi pada pengembangan yang bersifat tergantung pada mekanisme pasar yang ada sehingga cenderung menciptakan *urban sprawling* (pembangunan yang tidak terpola dengan baik). Hal tersebut pada akhirnya akan berdampak pada kerusakan lingkungan.

PT Karunia Land Sidoarjo, sebagai salah satu pengembang di Sidoarjo juga melakukan kegiatan pengadaan lahan untuk pembangunan perumahan. Oleh karena itu, pemahaman terhadap pengaruh pengadaan dengan lingkungan perlu dilakukan. Jangan sampai pengadaan lahan untuk pemabangunan perumahan menimbulkan kerusakan besar bagi lingkungan.

Dengan alasan-alasan di atas, maka perlu dilakukan sebuah penelitian yang menganalisis pengadaan lahan dan pengaruhnya terhadap lingkungan yang terjadi terkait peningkatan aktifitas penggunaan lahan, serta upaya memberikan

arahan penataan kawasan pengembangan perumahan yang berkelanjutan. Subyek yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah PT Karunia Land Sidoarjo sebagai pengembang yang melakukan aktivitas pengadaan lahan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengadaan lahan yang dilakukan oleh PT Karunia Land Sidoarjo sebagai salah satu pengembang?
2. Bagaimana manajemen pengadaan lahan yang dilakukan oleh PT Karunia Land Sidoarjo?
3. Bagaimana pengaruh pengadaan lahan untuk perumahan terhadap lingkungan?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengadaan lahan yang dilakukan oleh PT Karunia Land Sidoarjo
2. Untuk mengetahui manajemen pengadaan lahan yang dilakukan oleh PT Karunia Land Sidoarjo
3. Untuk mengetahui pengaruh pengadaan lahan untuk perumahan terhadap lingkungan

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk :

1. Untuk Perusahaan

Bagi PT Karunia Land Sidoarjo, penelitian ini sebagai masukan

dalam upaya pengadaan lahan yang bisa meminimalkan dampak negatif bagi lingkungan.

2. Untuk Jurusan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dan sebagai pembandingan untuk penelitian sejenis lainnya.

3. Untuk Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan perbandingan antara teori-teori yang telah diperoleh dibangku kuliah dengan kenyataan yang sebenarnya di PT Karunia Land Sidoarjo