

**HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR  
PENELITIAN HIBAH BERSAING**

1. **Judul** : Upaya Meningkatkan Kualitas Bangunan dan Lingkungan Perumahan Melalui Pendekatan Tridaya, Studi Kasus Perumahan Nilasari, Gonilan, Kartosuro
2. **Ketua Peneliti**  
a. Nama Lengkap Ir. Widyastuti Nurjayanti, MT,  
b. Jenis Kelamin Perempuan  
c. NIK 386  
d. Jabatan Fungsional Lektor/ III B  
e. Jabatan Struktural -  
f. Bidang Keahlian Real Estate  
g. Fakultas/Jurusan Teknik/Teknik Arsitektur  
h. Perguruan Tinggi Universitas Muhammadiyah Surakarta  
i. Tim Peneliti

No	Nama	Bidang Keahlian	Fakultas/Jurusan	Perguruan Tinggi
1.	Wismu Setiawan, ST., M.Arch	Urban Design	T.Arsitektur	UMS

3. **Pendanaan dan jangka waktu penelitian**  
a. Jangka waktu penelitian yang diusulkan : 2 tahun  
b. Biaya Total yang diusulkan : Rp. 98.550.500,00  
c. Biaya yang disetujui tahun 2007 : Rp. 40.000.000,00  
d. Biaya yang disetujui tahun 2008 : Rp. 45.000.000,00

Surakarta, 27 September 2008

Mengetahui:  
Dekan Fakultas Teknik UMS,

  
Ir. Sri Widodo, M.T.  
NIK. 542

Ketua Peneliti,

  
Ir. Widyastuti Nurjayanti, M.T.  
NIK. 386

Mengetahui:  
Ketua Lembaga Penelitian UMS

  
Dr. Marichamah, M.Hum.  
MP. 131683032

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar belakang**

Perumahan Nilasari Gonilan, Kartosuro, dibangun pada sekitar tahun 1982 – 1983. merupakan perumahan sederhana dengan 3 tipe yaitu tipe 36/100, tipe 45/120, dan tipe 70/150. Perkembangan perumahan ini cukup pesat sejalan berkembangnya Universitas Muhammadiyah Surakarta. Fasilitas lingkungan dan sosial berkembang sesuai dengan tuntutan masyarakat dan mahasiswa tinggal di wilayah tersebut. Kondisi Perumahan Nilasari saat ini berbeda kondisi awal saat dibangun. Pola rumah berubah karena faktor internal dan faktor eksternal secara beragam. Faktor internal dipengaruhi oleh keluarga yang tinggal, sedangkan faktor eksternal dipengaruhi oleh perkembangan fasilitas dan kondisi lingkungan di sekitar. Perubahan pola perumahan tersebut berlangsung sesuai dengan kebutuhan penghuni secara organik.

Dengan jumlah total hunian 165 rumah, perumahan ini telah dihuni lebih dari 25 tahun. 59% rumah yang ada memiliki fungsi sebagai hunian murni, yaitu tempat tinggal. Sisanya sebesar 41% rumah telah berubah fungsi dan berkembang sebagai rumah tinggal dan rumah usaha seperti warung makan, wartel, toko, dan sebagainya. Dari seluruh rumah yang ada, terdapat 73% rumah yang telah mengalami perkembangan secara horisontal dan 27% mengalami perkembangan secara vertikal dan horisontal (Nurjayanti, 2006). Semakin padatnya hunian mengakibatkan hampir seluruh lahan tertutup bangunan sehingga terjadi penurunan kualitas bangunan dan lingkungan hunian. Penurunan kualitas tersebut berkaitan dengan rasio ruang terbuka dan ketinggian bangunan, pencahayaan, penghawaan serta utilitas lingkungan (Nurjayanti, 2007).

Perkembangan lingkungan ini menimbulkan beberapa masalah lingkungan dan bangunan. Penelitian ini dilakukan untuk mencari upaya peningkatan kualitas bangunan dan lingkungan di Perumahan Nilasari, Gonilan, Kartasura melalui agenda perbaikan kualitas bangunan dan lingkungan melalui pendekatan pembangunan yang berkelanjutan dan pemberdayaan masyarakat, yaitu melalui program tridaya.

Kondisi fasilitas umum lingkungan Perumahan Nilasari menunjukkan kondisi yang beragam. Fasilitas umum yang secara aktif digunakan oleh warga memiliki tingkat

keterawatan lebih baik, seperti masjid, gedung serbaguna, dan Taman I. Pada dua fasilitas yang lain, yaitu lapangan olah raga dan Taman II kondisinya tidak terawat.

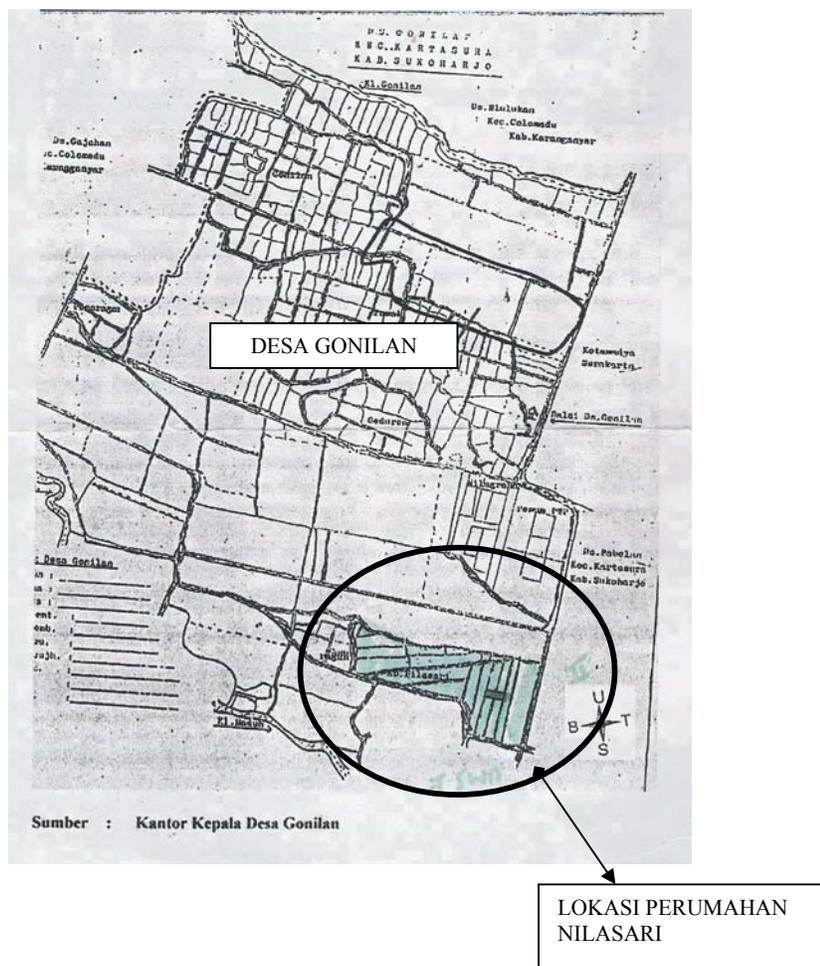
Jalan dan selokan merupakan elemen lingkungan yang sangat penting karena menjadi masalah yang cukup besar pada waktu-waktu tertentu. Dari 12 ruas jalan, 6 di antaranya dalam kondisi yang tidak baik atau rusak. Hal ini diperburuk dengan kondisi selokan atau saluran drainage lingkungan yang tidak memadai sehingga pada musim penghujan sering terjadi banjir. Banjir berkala yang terjadi disebabkan oleh dua hal, yaitu karena terjadinya pendangkalan selokan dan karena adanya kesalahan arah alir selokan sehingga aliran air justru mengarah dari tempat yang rendah ke tempat yang lebih tinggi. Banjir karena air tidak lancar sering terjadi terutama pada bagian lahan tanah yang cenderung agak cekung seperti di Jl Giro 20, Jl. Deposito 10, dan Jl. Bangau 146.

Perbaikan di tingkat rumah dapat dilakukan melalui 3 tahap, jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang, terkait dengan penurunan kualitas bahan bangunan yang digunakan. Perbaikan bangunan rumah yang menyangkut interaksinya dengan rumah-rumah di sebelahnya, terutama yang terkait dengan sirkulasi udara dan pencahayaan cukup sulit dilakukan. Perbaikan jalan lingkungan dilakukan dengan memperkeras ulang seluruh bagian penggal jalan yang rusak, terutama di 6 ruas jalan. Perbaikan tersebut akan dilaksanakan pada penelitian tahun berikutnya. Pendekatan terhadap masyarakat diperlukan untuk membuat warga sadar akan pentingnya peningkatan kualitas lingkungan mereka. Rasa memiliki, cara pandang terhadap lingkungan dan rumah, serta kesadaran masyarakat akan kualitas hidup menjadi sasaran dari tahap pendekatan ini. Jika kepedulian sudah muncul, masyarakat akan dapat diajak untuk melakukan diskusi dan dialog yang bertujuan untuk menyatukan visi, misi, arah, dan strategi untuk memperbaiki lingkungan secara mandiri. Pendekatan dialog ini yang telah dilakukan secara terbatas dengan perwakilan masyarakat dan pamong warga seperti Ketua RT dan Ketua RW perlu diperluas karena peningkatan kualitas lingkungan menjadi tanggung jawab seluruh warga masyarakat di lingkungan Perumahan Nilasari. Terbentuknya Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) menjadi sasaran akhir dari rancangan strategi. Diharapkan kegiatan perbaikan lingkungan dan bangunan dapat dilakukan oleh masyarakat secara mandiri melalui koordinasi KSM.

Penelitian ini berupaya untuk mendapatkan model penataan komplek perumahan yang supaya tetap berfungsi baik dengan jalan pendekatan tridaya dan partisipasi

masyarakat untuk mewujudkan lingkungan hunian yang lebih baik. Masyarakat dibantu peneliti dilibatkan untuk mengantisipasi terjadinya degradasi atau penurunan kualitas bangunan karena lama pemakaian dan ikut mengantisipasi degradasi kualitas lingkungan hunian karena bertambahnya kepadatan hunian, sehingga berpengaruh pada kemampuan atau daya dukung lingkungan . Penelitian ini bertujuan untuk mengembalikan daya dukung lingkungan hunian perumahan dengan pendekatan partisipasi masyarakat dan pendekatan tridaya

Peta Kelurahan Gonilan dapat dilihat untuk mengetahui lebih jelas kondisi geografis wilayah penelitian secara global, dan peta perumahan Nilasari kami tampilkan untuk mengetahui wilayah penelitian secara mendetail yang berkaitan dengan kompleks perumahan yang diteliti. Gambar peta tersebut kami sajikan pada gambar 1.



Gambar 1 : Peta Lokasi Perumahan Nilasari, Desa Gonilan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo. (Sumber : Kantor Kepala Desa Gonilan, 2006)

Dari latar belakang masalah dapat disimpulkan rumusan permasalahan :

1. Bagaimanakah mengupayakan peningkatan kualitas bangunan dan lingkungan dengan cara membuat usulan perbaikan kualitas bangunan dan lingkungan di perumahan Nilasari, Gonilan, Kartosuro dan bagaimana menyiapkan masyarakatnya.
2. Bagaimana mengaplikasikan program dengan cara pemberdayaan masyarakat melalui program tridaya dan bagaimana agar program tersebut tetap berkelanjutan.

## **2. Tujuan Penelitian**

**Tujuan Umum :** Penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Upaya Meningkatkan kualitas Bangunan dan Lingkungan
- b. Sosialisasi Program dan Upaya pemberdayaan masyarakat dengan konsep tridaya.
- c. Melaksanakan program dengan 2 obyek terpilih sebagai pilot proyek.

### **Tujuan Khusus**

- a. Meningkatkan kesadaran masyarakat akan kesehatan lingkungan
- b. Memberikan wawasan pembangunan yang baik.
- c. Mewujudkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam rangka ikut memperbaiki rumahnya sendiri dan ikut menjaga kelestarian lingkungan hunian perumahan sehingga terwujud suatu lingkungan hunian perumahan yang baik kualitasnya.

## **3. Urgensi Penelitian :**

### **Manfaat Umum :**

- a. Meningkatkan kualitas lingkungan dan bangunan perumahan:
- b. Untuk memberi masukan kepada Pemerintah Daerah
- c. Memperkaya bahan ajar Real Estate

### **Manfaat khusus :**

- a. Supaya kita lebih peka dalam memecahkan masalah pada perumahan khususnya yang menyangkut perbaikan kualitas lingkungan hunian yang terkait dengan utilitas dan kepadatan dengan peran serta masyarakat.
- b. Sebagai dokumen yang bersifat ilmiah, untuk menambah pengetahuan dan dikembangkan sesuai dengan kemampuan / wawasan serta dapat diterapkan