

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

“Dewasa ini isu mengenai *Global Warming* dan keterbatasan energi kerap menjadi perbincangan dunia. Menurut Perserikatan Bangsa-Bangsa melalui kelompok penelitiannya yaitu *Panel on Climate Change*, pengaruh terbesar efek rumah kaca berasal dari sektor peternakan, pembakaran bahan bakar fosil oleh kendaraan bermotor, pabrik-pabrik, pembangkit tenaga listrik, dan pembabatan hutan. Salah satu penyumbang lainnya adalah industri konstruksi bangunan, tidak terkecuali negara Indonesia yang tercatat sebagai penyumbang terbesar dari 9 negara lainnya ( China, Australia dan Negara Asia Tenggara ) menurut *Green Building Survey* awal tahun lalu”.<sup>1</sup>

Dengan adanya isu tersebut, para arsitek dan pengembang properti tampaknya mulai menunjukkan kepeduliannya terhadap isu pemanasan global. Salah satunya adalah dengan menggagas arsitektur berkelanjutan ( *sustainable* ), demi mengurangi dampak pemanasan global.

“Arsitektur berkelanjutan adalah arsitektur yang memenuhi kebutuhan saat ini, tanpa membahayakan kemampuan generasi mendatang, dalam memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Dapat dikatakan bahwa aspek berkelanjutan dari segi arsitektur sangat luas, mencakup proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan. Arsitektur berkelanjutan dan arsitektur hijau ( *Green Architecture* ) memiliki pengertian dan tujuan yang sama.”<sup>2</sup>

Menurut Brenda dan Robert Vale ( 1991 ), arsitektur hijau adalah suatu pendekatan desain bangunan yang memperhatikan sumber daya alam yang digunakan untuk bangunan, material, bahan bakar selama pembangunan, serta kontribusi dari pengguna bangunan tersebut. Ia juga menambahkan prinsip *green architecture* ini bukan sebagai rumus atau resep yang harus diikuti, tetapi sebagai pengingat bagi para desainer yang kerap melupakan prinsip-prinsip tersebut. Brenda dan Robert Vale mengemukakan *green architecture* dalam 6 prinsip yaitu memanfaatkan energi, memanfaatkan iklim, meminimalisasikan penggunaan sumber daya alam baru, respek terhadap pengguna, respek terhadap *site*, dan holisme.<sup>3</sup> Dapat dikatakan arsitektur hijau merupakan bagian dari pembangunan

---

<sup>1</sup> Sukawi. <http://eprints.undip.ac.id/923/>

<sup>2</sup> James Steel. *Sustainable Architecture* ( 1997 ).

<sup>3</sup> Holisme adalah cara pendekatan terhadap suatu masalah atau gejala dengan memandang masalah atau gejala itu sebagai suatu kesatuan yang utuh ( <http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi/index.php> )

berkelanjutan dan lebih sering digunakan karena memiliki *icon* hijau yang mudah dimengerti oleh masyarakat luas. Dalam bisnis properti di Indonesia, konsep hunian dan bangunan bertema *Green* sering digunakan dalam pembangunan maupun dalam segi pemasaran. Para pengembang bisnis properti tampaknya telah menanggapi isu pemanasan global dengan membuat hunian berkonsep ramah lingkungan. Dewasa ini banyak perumahan-perumahan yang memakai istilah-istilah *Green* untuk perumahan ataupun *cluster*. Tetapi banyak perumahan tersebut memakai istilah *Green* hanya untuk memikat para konsumen dan menerapkan konsep hijau hanya dengan penanaman pohon secara massal.

Pemerintah dalam hal ini mencoba untuk peduli dan mengajak para pengembang untuk ikut berpartisipasi dalam hal pembangunan berkelanjutan di Indonesia. Khususnya dalam produk hunian dan apartemen. Salah satu wujudnya adalah dengan penghargaan *Green Property Award* yang diselenggarakan oleh pemerintah yang bekerja sama dengan majalah *Housing Estate*.<sup>4</sup> Penghargaan ini diberikan kepada perumahan yang dianggap memiliki konsep *Green* terbaik. Pada 13 Mei 2009 lalu penghargaan ini secara resmi diberikan oleh Menteri Perumahan Rakyat kepada 11 perumahan, dan BSD City mendapat penghargaan tertinggi dalam konsep pengelolaan air bersih dan penyediaan lahan terbuka hijau yang memadai.

BSD City sendiri mulai dibangun pada tahun 1984 dengan total luas lahan sebesar 6600 hektar. Pada saat ini pembangunan telah mencapai tahap satu dengan target total luas lahan sebesar 1500 hektar. Ada tiga tahap pembangunan yang direncanakan oleh BSD City. Beberapa luas lahan ini dipakai untuk lahan terbuka hijau dan taman kota. Taman kota yang telah dibangun sekarang yaitu sebesar 11 hektar, sedangkan untuk hutan kota sebesar 4,5 hektar. Perencanaan pembangunan infrastruktur hijau kawasan ini sudah cukup memperhitungkan penerapan konsep *Green*. Untuk *cluster-cluster* terbarunya pun ikut mengangkat konsep hijau, misalnya seperti *cluster Foresta* dan *The Green*. Untuk kedua

---

<sup>4</sup> [Http://kompas.com](http://kompas.com)

*cluster* ini selain mengangkat tema hijau, penyediaan daerah resapan air-pun telah dibangun.

Hal itu terwujud dengan adanya danau buatan yang terdapat di dalam kompleks tersebut. Selain untuk daerah resapan air danau tersebut juga berfungsi sebagai sarana penunjang yaitu salah satu sarana rekreasi bagi para penghuni. Di dalam kenyataannya kedua *cluster* ini menggunakan ruang terbuka hijau dan danau buatan tersebut sebagai sarana promosi untuk memikat para konsumen. Para konsumen mulai melirik daerah pinggiran Kota Jakarta sebagai hunian yang lebih ideal. Hal ini dikarenakan terbatasnya hunian dan lahan di Kota Jakarta, dan sempitnya lahan di Jakarta membuat hunian menjadi semakin sempit serta tidak sehat. Hunian di pinggiran Jakarta dipercaya dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni, karena perumahan-perumahan di pinggiran kota dapat menyediakan lahan terbuka hijau yang luas. Tetapi kerap kali konsumen salah mengartikan konsep *Green* tersebut, dan termakan oleh promosi para pengembang. Jadi dapat disimpulkan bahwa kurangnya informasi tentang konsep *Green* oleh para konsumen membuat para pengembang tidak serius untuk menanggapi penerapan konsep *Green*.

## **I.2 Rumusan Masalah**

BSD City sebagai pengembang properti yang mendapatkan *Green Property Award* belum menjalankan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan. Kriteria *Green Property Award* yang diterapkan masih terbatas pada konsep “*green home*”, pengelolaan air, infrastruktur dan penyediaan ruang terbuka hijau yang memadai. Sedangkan dalam aspek lain belum terlalu diperhatikan oleh pengembang. Oleh sebab itu pada penelitian ini diajukan tiga pertanyaan.

Pertanyaan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Apakah prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan ?
- 2) Apakah kriteria-kriteria *Green Property Award* sesuai dengan kriteria-kriteria pembangunan berkelanjutan?

- 3) Apakah *Green Property Award* memiliki tujuan yang sama dengan pembangunan berkelanjutan?
- 4) Bagaimana menerapkan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan dalam pembangunan properti ( dengan kasus BSD City ) ?

### **I.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

- 1) Mengetahui dan mempelajari apakah yang dimaksud dengan pembangunan berkelanjutan dan apakah tujuan pembangunan berkelanjutan.
- 2) Mengetahui dan meneliti penerapan kriteria-kriteria *Green Property Award* pada BSD City.
- 3) Meneliti apakah kriteria-kriteria *Green Property Award* sama dengan kriteria-kriteria dalam pembangunan berkelanjutan.
- 4) Memberikan usulan atau solusi terhadap penerapan pembangunan berkelanjutan pada pembangunan properti yang akan datang.

### **I.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini adalah sebagai pemahaman tentang pengertian pembangunan berkelanjutan, langkah-langkah dan penerapan konsep pembangunan berkelanjutan di Indonesia khususnya pada kawasan perumahan yang banyak mengangkat isu *Green* sebagai konsep pembangunannya. Serta meneliti manfaat dari *Green Property Award* bagi perkembangan properti di Indonesia. Hasil penelitian ini juga sebagai kritik dan menjadi pedoman dalam menilai konsep pembangunan berkelanjutan, serta penerapannya secara nyata pada kasus BSD City.

### **I.5 Asumsi**

Penulis berpendapat bahwa BSD masih belum menjalankan kriteria-kriteria pembangunan berkelanjutan, karena masyarakat awam dan pihak BSD

sendiri menganggap pembangunan berkelanjutan adalah GPA. Untuk penerapan kriteria *Green Property Award* pada kasus BSD City, tidak benar-benar diteliti apakah BSD City benar-benar menerapkan kriteria-kriteria tersebut. Dapat dilihat dalam kriteria-kriteria *Green Property Award* penerapan ruang terbuka hijau disebutkan harus mengalokasikan 30% dari RTH, tetapi pada kondisi aslinya BSD tidak mengalokasikan lahan sebesar 30% dari RTH yang ada. Oleh karena itu penulis juga berasumsi bahwa *Green Property Award* tidak memiliki tujuan yang sama dengan pembangunan berkelanjutan, tetapi hanya memiliki kriteria yang sama. Penulis juga berpendapat bahwa *Green Property Award* bukan salah satu langkah pembangunan berkelanjutan.

## **I.6 Metode Penelitian**

Dalam upaya mengumpulkan data, penulis akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

- 1) Studi literatur, khususnya teori-teori pembangunan berkelanjutan, demi mendalami pengertian, tujuan, dan contoh penerapan arsitektur berkelanjutan.
- 2) Mempelajari contoh penerapan dan ketentuan pembangunan berkelanjutan dalam contoh lain, jika ada.
- 3) Meneliti apakah *Green Property Award* sama dengan prinsip pembangunan berkelanjutan.
- 4) Melakukan survey langsung ke lokasi kasus, mengumpulkan data dan melihat secara langsung bagaimana berjalannya konsep-konsep tersebut secara detail.
- 5) Memberikan solusi mengenai penerapan konsep pembangunan berkelanjutan bagi para pengembang properti.

## **I.7 Sistematika Penulisan**

1. BAB I - Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, asumsi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II – Landasan teori

Bab 2.1 berisi pengertian pembangunan berkelanjutan. Bab 2.1.1 berisi pengertian pembangunan berkelanjutan menurut Komisi Brundlant. Bab 2.1.2 berisi pengertian pembangunan berkelanjutan menurut GPA. Bab 2.1.3 berisi pengertian pembangunan berkelanjutan menurut LEED. Bab 2.1.4 berisi pengertian pembangunan berkelanjutan menurut Tiga Pilar Lingkungan Hidup. Bab 2.1.5 berisi pengertian pembangunan berkelanjutan menurut Lingkungan Hidup Yang Berkelanjutan. Bab 2.1.6 berisi pengertian pembangunan berkelanjutan menurut sumber-sumber lainnya. Lalu Bab 2.1.8 berisi tentang karakteristik pembangunan berkelanjutan. Bab 2.3 berisi tentang aspek-aspek pembangunan berkelanjutan skala perumahan. Bab 2.3.1 berisi tentang tahap pengolahan lahan. Bab 2.3.2 berisi tentang sosial, budaya, dan ekonomi. Bab 2.3.3 berisi tentang desain. Bab 2.3.4 berisi tentang *Landscape*. Bab 2.3.5 berisi tentang sistem konservasi air. Bab 2.4 berisi tentang kesimpulan dan syarat-syarat pembangunan berkelanjutan.

### 3. BAB III – Analisis Studi Kasus : BSD

Bab 3.1 berisi tentang dasar-dasar *Green Property Award* (GPA). Kemudian Bab 3.1.1 berisi tentang profil BSD. Bab 3.1.2 berisi tentang penataan ruang BSD. Bab 3.1.3 berisi tentang sistem pengolahan sampah pada IPST BSD. Kemudian Bab 3.1.4 berisi tentang sistem pengolahan air bersih dengan sistem WTP. Bab 3.1.5 berisi tentang sarana dan prasarana BSD. Bab 3.1.6 berisi tentang akses transportasi baik bus maupun kereta api. Bab 3.1.7 berisi tentang Ruang Terbuka Hijau, dan rincian penggunaan lahan di BSD. Bab 3.1.8 berisi tentang *Green Desain Pada Cluster Primavera, Foresta*. Lalu Bab 3.1.9 berisi tentang partisipasi warga dan pengembang dalam mengelola lingkungan hidup. Bab 3.2 berisi tentang studi kasus BSD berdasarkan syarat-syarat pembangunan berkelanjutan.

### 4. BAB IV - Kesimpulan

Bab 4.1.1 berisi tentang kesimpulan dari analisa dasar-dasar GPA. Bab 4.1.2 berisi kesimpulan dari analisis kriteria-kriteria pembangunan berkelanjutan. Lalu Bab 4.2.1 berisi saran bagi pihak BSD City. Dan Bab 4.2.2 berisi saran bagi pihak GPA.