

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan bertumbuhnya laju ekonomi dan penduduk di Indonesia, maka angka kebutuhan terhadap tempat tinggal pun akan terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini berdampak pada bisnis properti yang kian marak. Pembangunan pada kawasan perumahan makin meningkat seiring waktu. Kawasan perumahan (*residential area*) merupakan bagian dari kawasan permukiman. Kawasan perumahan adalah suatu kawasan yang terdiri dari rumah atau bangunan lainnya yang berfungsi sebagai lingkungan hunian serta dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, sebagaimana tercantum dalam UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 1 ayat 2.

Di sisi lain, pembukaan lahan untuk kawasan perumahan baru telah mengubah fungsi tata guna lahan yang pada mulanya berupa lahan hijau menjadi bangunan. Kustiawan (1997) dalam Valeriana Darwis (2008) mengemukakan bahwa “Pada negara-negara berkembang, adanya transformasi struktural perekonomian dan demografis dapat mengakibatkan fenomena alih fungsi lahan. Transformasi struktural perekonomian berlangsung dari yang semula bertumpu pada pertanian bergeser ke arah industri, sedangkan transformasi geografis terjadi akibat pesatnya pertumbuhan penduduk yang berakibat pada alih fungsi lahan ke penggunaan non pertanian”. Hal ini pun dapat memberi dampak buruk terhadap

lingkungan sekitarnya. Selain itu, perkembangan bisnis properti pada sektor hunian dalam skala yang besar dapat turut ambil peran dalam fenomena pemanasan global dan kerusakan lingkungan.

Maka konsep berkelanjutan dalam kawasan perumahan (*sustainable area*) serta bangunan ramah lingkungan sangat diperlukan saat ini. Konsep ini sangat ditentukan oleh kondisi kawasan, bangunan, dan manusia di dalamnya. Untuk membantu mewujudkan kawasan yang berkelanjutan dan ramah bagi penggunanya, baik itu kawasan perumahan, kawasan industri maupun kawasan komersial lainnya, GBCI sebagai lembaga sertifikasi konsep hijau di Indonesia telah mengeluarkan sebuah perangkat penilaian untuk kawasan yaitu GREENSHIP Neighborhood Version 1.0. Sistem penilaian ini dikeluarkan oleh GBCI pada Desember 2015. Dengan menggunakan perangkat penilaian ini dapat diketahui tingkat keberhasilan dalam penerapan kawasan keberlanjutan (*sustainable area*).

Pada penelitian ini, dilakukan studi kasus pada kawasan Andara Terrace Residence yang berlokasi di Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah. Lokasi kawasan ini cukup dekat dengan *New Yogyakarta International Airport* (NYIA). Kehadiran bandar udara baru di Kabupaten Kulonprogo ini memberikan dampak sosial dan ekonomi bagi daerah sekitarnya. Menurut Susanto (2020), "Pembangunan NYIA memberikan dampak positif yang sangat terlihat dari aspek ekonominya yaitu pertumbuhan kegiatan perekonomian pada berbagai sektor seperti hunian, pariwisata, hingga kuliner. Namun di sisi lain terdapat juga dampak negatif yang dapat dilihat dari aspek sosial. Dampak negatif ini terjadi karena masyarakat mengalami pertukaran budaya dan terciptanya kepadatan wilayah sebagai

konsekuensi dari pembangunan infrastruktur”. Hal ini turut mendukung latar belakang penelitian ini bahwa dibutuhkan konsep berkelanjutan pada kawasan perumahan Andara Terrace Residence untuk mengoptimalkan dampak positif pertumbuhan ekonomi dan meminimalisir dampak negatif pembangunan infrastruktur.

### 1.2 **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dihasilkan rumusan masalah antara lain:

- a. Bagaimana penerapan kriteria kawasan berkelanjutan pada perencanaan Andara Terrace Residence menurut GREENSHIP Neighborhood versi 1.0 ?
- b. Seberapa besar tingkat keberhasilan pada perencanaan kawasan Andara Terrace Residence dalam menerapkan kawasan berkelanjutan?

### 1.3 **Batasan Penelitian**

Batasan dalam penelitian ini adalah:

1. Objek penelitian ini yaitu kawasan Andara Terrace Residence.
2. Parameter penilaian menggunakan GREENSHIP Neighborhood versi 1.0.
3. Penelitian dilakukan pada perencanaan (*plan*) kawasan dikarenakan kawasan Andara Terrace Residence masih dalam tahap pembangunan.

#### **1.4 Keaslian Tugas Akhir**

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis melakukan penelitian yang baru dan berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Terdapat beberapa penelitian yang terkait dengan penilaian kawasan berkelanjutan menggunakan GREENSHIP Neighborhood antara lain penelitian 1 (satu) yang berjudul Analisis Penerapan GREENSHIP Neighborhood Version 1.0 pada Kawasan Perumahan (Iqbal Sadjarwo & Arianti Sutandi, 2017) serta penelitian 2 (dua) yang berjudul Pengukuran GREENSHIP Neighborhood (*Built Project*) Versi 1.0 pada Kawasan Wisata Bandar Eco Park di Kabupaten Batang (Ronim Azizah & Cita Iftinan Talidah, 2019). Perbedaan penelitian Tugas Akhir ini dengan kedua penelitian tersebut adalah subjek dan objek penelitian.

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui tingkat keberhasilan pada tahap perencanaan (*plan*) Andara Terrace Residence dalam menerapkan kawasan keberlanjutan menurut GREENSHIP Neighborhood version 1.0.

#### **1.6 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian, diharapkan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi, antara lain:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Meningkatkan pemahaman dan wawasan mengenai kawasan keberlanjutan.

- b. Kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan tentang kawasan keberlanjutan.
  - c. Sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
- a. Sebagai acuan dalam penerapan parameter kawasan keberlanjutan pada kawasan properti serupa di Indonesia.
  - b. Sebagai bahan kajian pada sistem penilaian GREENSHIP Neighborhood Version 1.0.

