

Bab I Pendahuluan

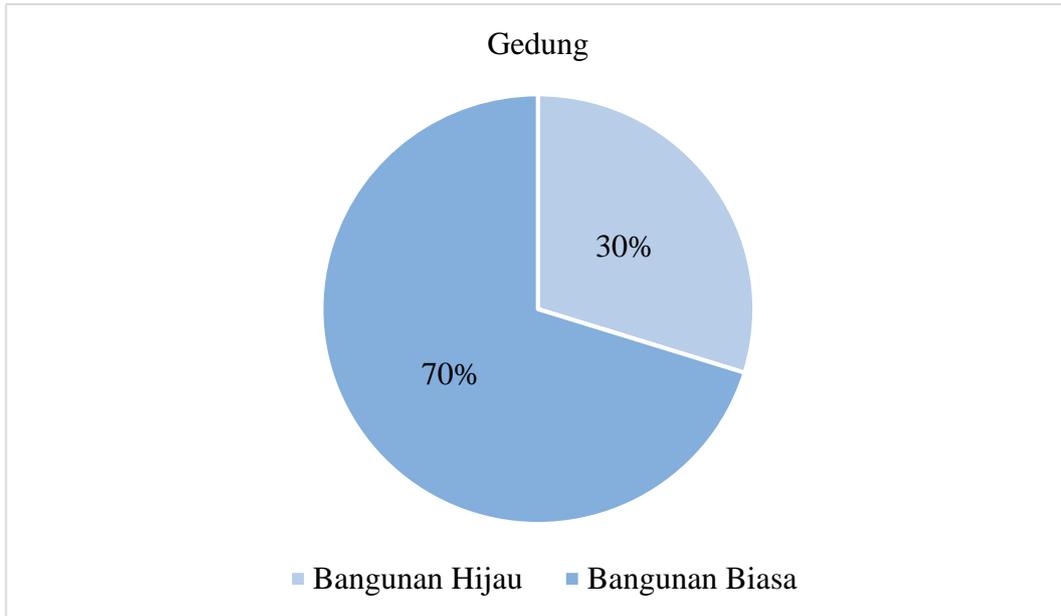
I.1 Latar Belakang

Pesatnya perkembangan proyek konstruksi *real estate* di Indonesia merupakan salah satu bukti perkembangan ekonomi dan mobilitas logistik di Indonesia. Namun menurut *World Green Building Council* (2012), pembangunan *real estate* menyumbangkan 33% dari keseluruhan emisi CO₂ di dunia, menggunakan 17% dari keseluruhan cadangan air bersih dan memakai 25% cadangan kayu, serta menyerap lebih dari 40% energi selama masa pembangunan maupun pemakaian. Hal ini menyebabkan berbagai permasalahan lingkungan, mulai dari menipisnya cadangan air bersih, hingga pemanasan global karena produksi CO₂ yang semakin meningkat. Selain menimbulkan permasalahan lingkungan yang serius, produk pembangunan *real estate* berdampak buruk pada sisi kesehatan dari penggunaannya. Berdasarkan *Environmental Protection Agency* pada tahun 2014, 30% dari bangunan di dunia memiliki kualitas udara yang buruk dan menyebabkan *sick building syndrome* terhadap penghuninya. Maka dari itu, diciptakan konsep bangunan yang ramah terhadap lingkungan dan penggunaannya atau dikenal sebagai bangunan hijau. Bangunan hijau ini berfungsi untuk mengurangi masalah lingkungan yang timbul akibat pembangunan properti dengan melakukan pemanfaatan sumber daya yang ada sebaik mungkin pada tahap pembangunan maupun penggunaan bangunan tersebut (Sudarwani, 2012). Konsep bangunan hijau merupakan upaya menggunakan energi dan mengolah limbah bangunan selama masa konstruksi hingga masa penggunaan sehingga dapat mengurangi dampak buruk pada lingkungan (Green Building Council Indonesia, 2018). Menurut Darmanto dan Wiguna (2013), pada beberapa penerapan bangunan hijau, limbahnya justru digunakan dan diolah kembali untuk menjadi energi daur ulang atau sebagai sumber daya alternatif untuk bangunan itu sendiri.

Meskipun latar belakang terciptanya konsep bangunan hijau adalah bertujuan untuk mengurangi penggunaan energi dan emisi, namun pada penerapannya muncul tujuan lain dalam membangun bangunan hijau. Menurut Ervianto (2012), terdapat

beberapa faktor pendukung dalam penerapan bangunan hijau di Indonesia, yaitu sebagai daya tarik bangunan tersebut, mengurangi biaya operasional, dan sarana memberikan edukasi mengenai penerapan bangunan hijau. Karena tidak dapat dipungkiri bahwa bangunan hijau dapat memberikan nilai tambah dari bangunan itu sendiri. Nilai tambah ini dapat menjadi daya tarik untuk calon konsumen atau vendor, terutama konsumen yang memiliki perhatian khusus terhadap pembangunan berkelanjutan. Penerapan efisiensi energi pada bangunan hijau juga dapat mengurangi biaya operasional. Hal ini didukung oleh penelitian Putri, Rohman, dan Utomo (2012), dimana penerapan konsep bangunan hijau pada gedung teknik sipil ITS dapat pada mengurangi penggunaan lampu. Selain itu gedung tersebut menggunakan pengolahan limbah air, sehingga dapat digunakan kembali untuk mencuci tangan, piring, ataupun menyiram tanaman. Pemilihan desain yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan memperhatikan siklus bangunan juga dapat bermanfaat untuk jangka panjang, yaitu mengurangi biaya penggantian (*replacement*) dan biaya operasional lainnya.

Konsep bangunan hijau telah dikenal di Indonesia sejak tahun 2009 dengan didirikannya *Green Building Council Indonesia (GBCI)*. Dan mulai berkembang pada tahun 2010 dengan dibuatnya Peraturan Daerah DKI Jakarta mengenai bangunan gedung hijau. Hingga pada tahun 2012 diresmikannya Peraturan Gubernur DKI Jakarta no 38 tahun 2012 tentang pembangunan gedung yang memperhatikan aspek penghematan dan penggunaan sumber daya secara efisien dan bertanggung jawab. Meskipun sejak 2012 pemerintah DKI Jakarta telah mewajibkan bangunan baru harus memenuhi persyaratan teknis bangunan hijau, namun pertumbuhan angka bangunan hijau masih jauh tertinggal dibanding angka pembangunan bangunan itu sendiri. Berikut merupakan grafik pertumbuhan bangunan hijau dan bangunan secara keseluruhan:



Gambar I.1 Grafik Data Bangunan Gedung di Jakarta
(Sumber: Wahyuni, 2015; GBCI, 2018; Council on Tall Buildings and Urban Habitat, 2018)



Gambar I.2 Grafik Data Bangunan Perumahan di Jakarta
(Sumber: Wahyuni, 2015; GBCI, 2018; Council on Tall Buildings and Urban Habitat, 2018)

Menurut data *Council on Tall Buildings and Urban Habitat* pada tahun 2018, jumlah bangunan gedung di DKI Jakarta yang terselesaikan dari tahun 2015 hingga

2017 berjumlah 47 gedung. Namun dari tahun 2015 hingga 2017, bangunan gedung yang telah tersertifikasi bangunan hijau hanya berjumlah 14 gedung. Sedangkan untuk jumlah bangunan perumahan yang terbangun pada tahun 2015 hingga 2017 berjumlah 22. Dan perumahan yang telah tersertifikasi bangunan hijau dari tahun 2015 hingga tahun 2017 hanya berjumlah 1. Hal ini berarti hanya 30% bangunan gedung yang merupakan bangunan hijau dan 5% perumahan yang telah tersertifikasi bangunan hijau. Angka tersebut membuktikan bahwa kesadaran akan pentingnya penerapan dan ketertarikan terhadap konsep bangunan hijau masih sangat minim di Indonesia, khususnya DKI Jakarta. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta (2015), setiap tahunnya angka pertumbuhan pembangunan gedung di DKI Jakarta selalu meningkat. Di sisi lain, berdasarkan data GBCI, setiap tahunnya angka bangunan hijau juga meningkat, namun angka tersebut tidak sebanding dengan pertumbuhan bangunan di DKI Jakarta.

I.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah dan pertanyaan penelitian di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah menemukan parameter desain bangunan hijau yang diminati oleh pengembang *real estate* di Jabodetabek.

I.3 Manfaat Proyek Akhir

Melalui proyek akhir ini diharapkan dapat menemukan parameter desain bangunan hijau yang diminati oleh pelaku industri khususnya pengembang *real estate* di Jabodetabek. Proyek akhir ini juga diharapkan dapat membantu untuk mengedukasi pembaca mengenai pentingnya bangunan hijau, khususnya bangunan gedung dan perumahan di DKI Jakarta. Serta dapat menjadi referensi untuk mengetahui manfaat dan komponen-komponen bangunan hijau. Dengan diketahuinya komponen bangunan hijau yang paling berpengaruh dalam keputusan pemakaian konsep bangunan hijau dari sudut pandang pengembang, diharapkan hal ini dapat menjadi fokus untuk mempromosikan bangunan hijau di Indonesia. Selain itu, diharapkan pelaku industri konstruksi dapat mengemas komponen lain yang kurang menarik menjadi komponen yang lebih menarik.

I.4 Sistematika

Bab 1 Pendahuluan

Berisi mengenai penjelasan latar belakang pemilihan topik penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

Bab 2 Kajian Literatur

Mencakup uraian mengenai teori literatur yang dianggap dapat mendukung penelitian.

Bab 3 Metodologi

Berisi mengenai penjelasan mengenai subjek dan objek penelitian, desain penelitian, tahapan penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data yang dilakukan pada penelitian ini.

Bab 4 Pengumpulan dan Pengolahan Data

Mencakup mengenai hasil pengumpulan data yang dilakukan, proses pengembangan daftar pertanyaan, data demografi responden dan validator, dan ringkasan dari tanggapan responden.

Bab 5 Analisis Hasil

Hasil analisis data yang dilakukan berdasarkan metode pada bab 3 dan menghasilkan pernyataan yang menjawab tujuan penelitian pada bab 1.

Bab 6 Simpulan dan Rekomendasi

Berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan rekomendasi mengenai penelitian selanjutnya.