

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I. 1. Latar Belakang

Haryanti dalam kompas.com (2018) PropertyGuru pada tahun ini membuat kembali penghargaan untuk para pengusaha properti dan pengembang di Indonesia. Nominasi penghargaan terdiri dari properti terbaik Indonesia. Diantaranya Paramount Land, PT Genesis Indojoya, PT Grandika Graha Pratama, Trinita Land, dan Sinar Mas Land. Pada kategori (*best township masterplan design*) diberikan kepada BSD City by Sinar Mas Land dan Gading Serpong by Paramount Land.

Nirwono dalam Darandono dalam swa.co.id (2018) dalam penilaian *Green Property Award* terdapat delapan aspek kriteria yaitu penataan ruang kawasan sesuai aturan, energi hijau, desain bangunan hijau, pengelolaan air, sistem pengelolaan sampah dan limbah, transportasi umum, ruang terbuka hijau, dan partisipasi warga. Pada tahun 2018 penerima *Green Property Awards* diantaranya PT. Paramount Land pada Gading Serpong kategori *Green Design*.

Dalam mewujudkan kota hijau, sebuah kota harus dapat menerapkan delapan indikator kota hijau secara bertahap yang meliputi: peningkatan kualitas rencana tata ruang dan rancang kota yang sensitif pada agenda hijau (*green planning and design*), peningkatan jumlah dan kualitas ruang terbuka hijau (*green open space*), penerapan bangunan hijau (*green building*), usaha pengurangan dan pengolahan limbah (*green waste*), pengembangan sistem transportasi berkelanjutan (*green*

transportation), efisiensi pemanfaatan sumber daya air (*green water*), pemanfaatan energi yang efisien dan ramah lingkungan (*green energy*), serta pengembangan jaringan kerja sama antara pemerintah dan masyarakat (*green community*) (P2KH, 2017).

Sutriyanto dalam [www.tribunnews.com](http://www.tribunnews.com) (2018) PT Paramount Land telah berhasil meraih penghargaan dari *Green Property Awards* kategori *Green Design* untuk klaster Menteng Village di Gading Serpong. serta pada ajang IPBA (*Indonesian Property And Bank Award*), Paramount Land meraih '*The Best Design & Location Landed House in Gading Serpong As A City for Young Generation*' untuk proyek Grand Amarillo di Gading Serpong. Dengan adanya penghargaan tersebut maka kedua proyek klaster tersebut yang akan dijadikan sebagai studi kasus dalam penelitian ini.

Hambalis (2018) Wilayah Kota Tangerang Selatan (Tangsel), khususnya di Kecamatan Serpong dinyatakan dalam ancaman polusi udara yang cukup serius. karena wilayah tersebut dikepung oleh beberapa wilayah lain tempat banyak beroperasinya peleburan aki liar. Berdasarkan Komite Penghapusan Bensin Bertimbal (KPBB) wilayah tersebut tingkat pencemaran udara di wilayah Serpong rata-rata mencapai 1,8 hingga 6 mikrogram per meter kubik, atau sudah 30 kali lipat dari batasan yang diberikan organisasi kesehatan dunia WHO, yakni hanya 0,2 Mikrogram per meter kubik.

Fresnel dalam Pribadi (2012). Mempunyai sebuah rumah yang letaknya di kawasan Illago tepatnya di kluster Fiordini. Dia mengaku bahwa rumah yang di beli tekatar hampir 2 tahun lalu. Dirinya merasa kecewa dan ingin menolak rumah

tersebut karena kualitas bangunan yang sangat buruk. Di mana pemilik rumah sudah mengirimkan keluhan namun keluhan tersebut belum di kerjakan oleh pihak pengembang. Hingga pada suatu ketika hujan angin cukup besar. Lantai bawah rumah kebanjiran air. Kejadian tersebut membuat anggota keluarganya mengalami terpeleset hingga mengakibatkan beberapa luka memar ditubuhnya.

Dalam forum berjudul ‘Pelayanan Paramount Land Serpong Buruk Dan Tidak Bertanggung Jawab’ yang di akses pada halaman kaskus.com, terdapat seorang username yusiat yang memiliki rumah di Cluster Bohemia memposting serta mengklaim bahwa kualitas rumah dari sebuah rumah yang dibuat oleh PT. Paramount mengalami kerusakan. Kerusakan terjadi tidak lama dari proses serah terima pruduk rumah. Selain itu user tersebut mengaku juga mendapatkan pelayanan yang buruk. Kemudian user lainnya membalas postingan tersebut dan membahas kekurangan lainnya, misalkan dalam transpotasi publik, dan kurangnya ruang hijau. Bukan hanya sekedar di dalam forum online saja namun terdapat pembicaraan kekurangan dari produk yang di develop oleh perusahaan tersebut yang tidak terekpose oleh media.

Sebuah produk perumahan atau hunian yang mendapat sebuah penghargaan bukan hanya sebagai penambah nilai atau harga jual saja. Tapi memang seharusnya sebuah permukiman didesain dengan sebaik mungkin dengan teknologi terkini agar dapat hidup berkelanjutan. Berdasarkan issue yang ada, PT Paramount Land mendapatkan beberapa penghargaan dalam kategori ‘*Best Masterplan Desain*’, ‘*Green Design*’ dan ‘*The Best Design & Location Landed House in Gading Serpong As A City for Young Generation*’. Bertolak belakang

pada realitanya terdapat banyak masalah – masalah yang tidak terekpose dalam media dan menjadi perbincangan di kalangan penghuni dan akademis. Apakah kategori tersebut hanya sebuah kiasan agar mendapatkan keuntungan semata. Atau perusahaan tersebut telah memperbaiki produk terbarunya yang sesuai dan mendukung konsep pembangunan berkelanjutan.

Berdasarkan latar belakang tersebut penelitian ini ingin mengungkapkan bagaimana penerapan kota hijau pada perumahan PT. Paramount Land yang mendapatkan penghargaan ‘*green award*’ benar - benar menerapkan konsep kota hijau yang sesuai dengan teori. Dalam kasus ini penulis akan membatasi pada kawasan perumahan PT. Paramount Land klaster Menteng Village dan klaster Grand Amarillo di Gading Serpong. Maka penulis mengajukan berjudul penelitian ‘*Review Penerapan Konsep Kota Hijau Pada Perumahan Klaster Studi Kasus Klaster Menteng Village Dan Klaster Grand Amarillo Di Gading Serpong*’.

## **I. 2. Rumusan Permasalahan**

Adapun rumusan masalah dalam pembahasan ini adalah;

- Bagaimana penerapan konsep kota hijau dalam klaster perumahan klaster menteng village dan klaster grand amarillo di gading serpong?

## **I. 3. Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini dilaksanakan dalam bulan Maret – Juni. Penelitian ini peneliti membatasi masalah agar menghindari adanya pelebaran pembahasan dalam pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah serta memudahkan

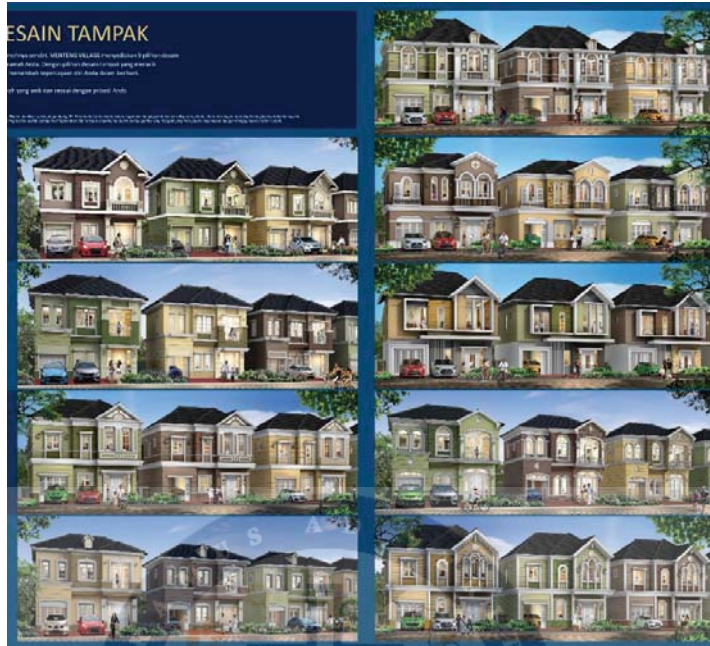
dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Kawasan perumahan PT. Paramount Land di Gading Serpong
- Klaster yang memiliki penghargaan yaitu; Klaster Menteng Village Dan Klaster Grand Amarillo



*Gambar 1 Lokasi klaster. Sumber: Paramount-land*

**MATANA**  
UNIVERSITY



Gambar 2 Tipe rumah Kluster Menteng. Sumber: Paramount-land



Gambar 3 Tipe rumah Kluster Grand Amarillo. Sumber: <http://www.paramount-land.com/project/grand-amarillo/>

#### **I. 4. Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini bertujuan untuk:

- Mengetahui penerapan konsep kota hijau pada kalster hunian klaster Menteng Village dan klaster Grand Amarillo di Gading Serpong.

#### **I. 5. Manfaat Penelitian**

Dengan dilakukannya penelitian ini, selain memberikan manfaat kepada peneliti, diharapkan penelitian ini nantinya akan menghasilkan beberapa manfaat kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait lainnya, manfaat yang dimaksud adalah:

- Menjadi salah satu pijakan untuk penerapan kota hijau.
- Menjadi salah satu alat untuk masukan ilmu pengetahuan khususnya pada arsitektur kawasan pada akademisi dan masyarakat.
- Menjadi salah satu bahan evaluasi bagi developer khususnya proyek yang sudah dikembangkan dan yang akan dikembangkan di kemudian hari.