

# PENDEKATAN SUSTAINABLE URBAN LANDSCAPE PADA RAINBOW SPRING CONDOVILLAS SUMMARECON SERPONG

Christanti Nugraheni<sup>1\*</sup>, Nur Karismawati Utami<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik, Universitas Faletahan, [christantinu@gmail.com](mailto:christantinu@gmail.com)

<sup>2</sup> Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik, Universitas Faletahan

\* Corresponding Author: [christantinu@gmail.com](mailto:christantinu@gmail.com)

## Abstrak

Pembangunan yang terjadi seharusnya mampu memenuhi kebutuhan masyarakat masa kini tanpa mengabaikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka. Konsep pengembangan berorientasi pada pelestarian lingkungan dalam suatu kota berkelanjutan dalam kawasan dan area hunian melalui peningkatan dan pengolahan lahan –lahan terbuka di perkotaan sebagai urban landscape. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis data primer maupun sekunder. Metode pengumpulan data penelitian berupa wawancara mendalam, pengamatan lapangan, analisis dokumen dan survey. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tindakan apa saja yang telah dilakukan untuk mencapai konsep sustainable urban landscape yang ada di Rainbow Spring Condovilla Summarecon Serpong.

**Kata kunci :** Sustainable, Urban Landscape, Rainbow Spring Condovilla, Summarecon Serpong

## *Sustainable Urban Landscape Approach at Rainbow Spring Condovillas Summarecon Serpong*

### *Abstract*

*Development that occurs should be able to meet the needs of today's society without ignoring the ability of future generations to meet their needs. The concept of development is oriented towards environmental preservation in a sustainable city in residential areas and areas through improvement and processing of open land in urban areas as urban landscape. This study uses a Descriptive Qualitative approach. Descriptive analysis is used to analyze primary and secondary data. The method of collecting data in the form of in-depth interviews, field observations, document analysis and surveys. This study aims to determine what actions have been taken to achieve the concept of sustainable urban landscape in Rainbow Spring Condovilla Summarecon Serpong.*

*Keywords: sustainable, urban landscape, Rainbow Spring Condovilla, Summarecon Serpong.*

## PENDAHULUAN

Kota merupakan sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata social ekonomi yang heterogen serta coraknya yang materialistis (Zahnd, 2008). Kepadatan penduduk yang tinggi disebabkan karena adanya pertumbuhan jumlah penduduk. Pertumbuhan penduduk menyebabkan tingkat aktifitas di kota besar semakin meningkat yang menyebabkan peningkatan kebutuhan lahan untuk menampung segala aktifitas untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dan tempat tinggal sebagai penunjang (Supriyanto, 2012). Untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut perlu di rencanakan pembangunan secara berkelanjutan.

Pada dasarnya pembangunan berkelanjutan (sustainable development) pembangunan yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat masa kini tanpa mengabaikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka, sebagai suatu proses perubahan dimana pemanfaatan sumberdaya, arah investasi, orientasi pembangunan dan perubahan kelembagaan selalu dalam keseimbangan dan secara sinergis saling memperkuat potensi masa kini maupun masa mendatang untuk memenuhi kebutuhan dan aspirasi manusia (Brundtland dalam Budihardjo & Sujarto, 1999). Salah satu bentuk desain berkelanjutan (sustainable design) yang terkait dengan urban design adalah terwujudnya kota berkelanjutan (sustainable city).

Dalam perkembangan konsepnya, kota berkelanjutan (sustainable city) dielaborasi oleh Stern, Whitney & While (1992) sebagai suatu interaksi antara sistem biologis dan sumberdaya, sistem ekonomi dan sistem social. Oleh sebab itu perkembangan ruang terbuka hijau atau landscape yang ada harus dapat menyesuaikan dengan perkembangan kota yang berkelanjutan.

Konsep pengembangan berorientasi pada pelestarian lingkungan dalam suatu kota berkelanjutan dalam kawasan dan area hunian melalui peningkatan dan pengolahan lahan – lahan terbuka di perkotaan sebagai urban landscape.

Rainbow Spring Condovilla merupakan salah satu kawasan hunian Low Rise Building yang diprakarsai oleh Summarecon Serpong.

Summarecon sendiri merupakan salah satu developer property yang berada di Gading Serpong, Tangerang Selatan.

Kata Condovilla sendiri merupakan perpaduan antara condominium dan villa. Condominium atau Kondominium adalah rumah yg dibangun secara bertingkat-tingkat dan mempunyai keluasan yang lebih berbanding dengan rumah apartemen atau flat dan bersifat pribadi. Sedangkan villa merupakan hunian yg biasanya berbentuk rumah milik perseorangan yang letaknya jauh dari keramaian, sehingga sangat nyaman untuk menenangkan diri. Villa juga biasanya dibangun pada tempat yang masih alami. Sehingga Rainbow Spring Condovilla merupakan hunian low rise building yang mengusung konsep orientasi terhadap taman terbuka hijau serta efisiensi dari tata ruang praktis yang memudahkan jangkauan ke setiap area.

Berdasarkan konsep tersebut landscape sebagai acuan dalam pembangunan berkelanjutan yang ada di kawasan Rainbow Spring Condovilla. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk meneliti pendekatan sustainable city dengan orientasi urban landscape di dalam kawasan bangun tingkat rendah (Low Rise Building) dengan kajian penelitian Rainbow Spring Condovilla Summarecon Serpong yang dituangkan dalam judul “PENDEKATAN SUSTAINABLE URBAN LANDSCAPE PADA RAINBOW SPRING CONDOVILLA SUMMARECON SERPONG”.

Secara sederhana, “Sustainable Architecture” atau “Arsitektur Berkelanjutan” dapat didefinisikan sebagai Desain Arsitektur yang Berwawasan Lingkungan. Tentu saja pendekatan ini terkait dengan pendekatan “Sustainable Development” atau “Pembangunan Berkelanjutan” yang diungkapkan dalam Report of the World Commission on Environment and Development tahun 1987. Konsep “Sustainable Development” dapat didefinisikan secara sederhana “Pembangunan yang memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengkompromikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhannya di masa mendatang”. Selanjutnya, “Sustainable Architecture” mencari cara untuk meminimalisasi dampak negatif dari lingkungan dari bangunan dengan meningkatkan efisiensi dan kebijaksanaan

dalam penerapan material, energi dan pengaturan ruang. Karena setiap langkah kita akan berdampak pada generasi masa depan, maka kesadaran akan lingkungan perlu diterapkan pada desain bangunan. Beberapa kerangka “Sustainable Architecture” telah disampaikan berbagai pihak, tetapi mungkin yang terpenting ialah yang diungkapkan oleh UIA atau International Union of Architect pada Deklarasi Copenhagen pada 7 Desember 2009.

Rainbow Spring Condovilla berkonsep hunian low rise building dengan orientasi terhadap taman terbuka hijau serta efisiensi dari tata ruang praktis yang memudahkan jangkauan ke setiap area. Hal ini berdekatan dengan konsep Sustainable Urban Landscape dimana didalam pelaksanaannya konsep ini lebih mengarah pada hubungan lingkungan baik dalam aspek design building, landscape dan pengaruh terhadap masyarakat sekitar.

Konsep Sustainable Architecture yang ada pada Rainbow Spring Condovilla beriringan dengan konsep Urban Landscape. Dimana di dalam penerapannya setiap area antar bangunan terdapat taman aktif sebagai RTH. Selain itu untuk material yang digunakan memilih material local dengan kualitas material yang sehat. Untuk perkerasan sendiri lebih mengutamakan hard material berupa paving daripada aspal. Tata Guna Lahan pada Rainbow Spring Condovilla menganut lebih dari 50% RTH dibandingkan dengan building. Landscape yang ada di rainbow Spring Condovilla tidak hanya sebagai visual semata melainkan memiliki fungsi yang lebih. Elemen-elemen yang dikandung berupa danau, taman aktif, jogging track, pedestrian dan Play Ground. Elemen-elemen tersebut berkesinambungan untuk menjaga hubungan antara manusia dan lingkungan yang ada.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kajian bangunan Low rise building Rainbow Spring Condovilla yang terletak di Summarecon Serpong. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis data primer maupun sekunder. Metode pengumpulan data penelitian berupa wawancara mendalam, pengamatan lapangan,

analisis dokumen dan survey. Berdasarkan data-data yang telah ditemukan kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan konsep-konsep yang telah ada. Hasil analisis tersebutlah yang menunjukkan adanya keterkaitan konsep sustainable urban landscape pada rainbow spring condovilla.

## PEMBAHASAN DAN HASIL

Adanya pembangunan dan eksploitasi sumber daya alam secara berlebihan mempengaruhi kualitas sumber daya yang ada di bumi. Selain itu tidak adanya penanggulangan terhadap limbah pabrik, rumah tangga dan hasil teknologi yang digunakan manusia lainnya juga mempengaruhi kualitas sumber daya yang ada.

Arsitektur berkelanjutan mengajak arsitek dan pihak-pihak terkait untuk meminimalkan dampak lingkungan akibat pembangunan. Perlu adanya dorongan dan perhatian lebih untuk tidak mengeksploitasi lahan untuk mendapatkan keuntungan sebanyak-banyaknya tanpa adanya kontribusi bagi lingkungan serta tidak memperhatikan dampak yang akan ditimbulkan dengan adanya pembangunan tersebut.

Konsep Arsitektur berkelanjutan adalah dengan menjaga keseimbangan antara sumber daya alam dan potensi lahan yang digunakan atau yang akan terbangun, penggunaan potensi lahan untuk arsitektur yang hemat energy dan sebagainya.

Konsep yang digunakan untuk Rainbow Spring Condovillas adalah arsitektur berkelanjutan dengan penataan landscape yang berintergrasi langsung terhadap penghuni dan lingkungan. Konsep ini dapat dilihat dalam efisiensi penggunaan energy, efisiensi penggunaan lahan, efisiensi penggunaan material, dan manajemen limbah.

### 1. Efisiensi Penggunaan Energi

Pada Rainbow Springs Condovillas efisiensi energy ditunjukkan dengan adanya pemanfaatan sinar matahari sebagai pencahayaan alami secara maksimal pada siang hari serta penghawaan alami dengan meminimalkan penggunaan Pengkondisian udara buatan (air conditioner).



Gambar 1. Perbedaan letak balkon untuk memaksimalkan pencahayaan alami

Antar setiap bangunan terdapat kantung-kantung taman dengan berbagai konsep yang berbeda disetiap tamannya. Kantung-kantung tersebut dapat memaksimalkan penghawaan alami yang ada serta dapat menghasilkan udara yang lebih segar.



Gambar 2. Kantung-kantung Taman sebagai Ruang Terbuka Hijau

Salah satu cara memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami di tunjukkan dengan adanya perbedaan letak balkon di bangunannya. Dengan perbedaan letak balkon tersebut dapat memaksimalkan sinar matahari yang masuk melalui kaca-kaca balkon.

Antar setiap bangunan terdapat kantung-kantung taman dengan berbagai konsep yang berbeda disetiap tamannya. Kantung-kantung tersebut dapat memaksimalkan penghawaan alami yang ada serta dapat menghasilkan udara yang lebih segar.



Gambar 3. Konsep Taman Menyatu dengan danau

Keberadaan danau sebagai pelembab udara juga mempengaruhi penghawaan alami di dalam area kawasan Rainbow Spring Condovillas. Orientasi bangunan yang menghadap kearah Utara dan Selatan juga dapat memaksimalkan penghawaan dan pencahayaan alami. Dengan menghindari arah matahari datang dan tenggelam secara langsung dapat mengurangi jumlah paparan sinar matahari langsung ke bangunan. Konsep bangunan yang memanjang ke arah timur dan barat dapat memaksimalkan pencahayaan matahari yang baik namun juga meminimalkan paparan panas matahari pagi dan sore. Penggunaan hard material yang ramah lingkungan juga dilakukan di Rainbow Spring Condovillas seperti paving untuk area parkir dalam dan jogging track.

## 2. Efisiensi Penggunaan Lahan

Lahan yang digunakan tidak seluruhnya diperuntukkan untuk bangunan melainkan terdapat lahan hijau dan penunjang keberlanjutan potensi lahan. Pengolahan lahan yang ada menunjukkan perbandingan 56% merupakan area hijau dan landscape serta 54% area terbangun low rise building.

Tabel 2. Tata Guna Lahan

Keterangan	Jumlah	Persentase
Lahan Keseluruhan	7,2 ha	100%
Lahan Terbangun	3,2ha	54%
Lahan Hijau	4 ha	56%

Catatan: lahan masih dalam proses pengembangan data terhitung 2018

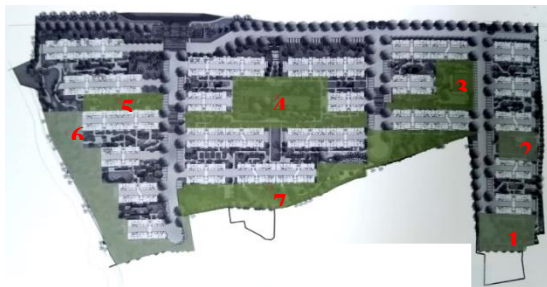
Penggunaan hard material yang ramah lingkungan juga dilakukan di Rainbow Spring

Condovillas seperti paving untuk area parkir dalam dan jogging track.



Gambar 4. Konsep Pedestrian dan Jogging Track

Pada Rainbow Spring Condovillas 60% merupakan area hijau. Area tersebut terdapat di sekitar batas-batas kawasan, kantung-kantung taman antar bangunan serta danau. Setiap area hijau yang ada memiliki konsep yang berbeda-beda namun semuanya berintegrasi menjadi 7 konsep dasar yaitu Contemplating Sanctuary, Blooming Oasis, Woodland Quest, Leisure Escapade, Gymnastic Quarter, Lakefront Esplanade, dan Eco Explore Garden.



Gambar 5. Konsep Taman

Keterangan :

- Kantung 1: Contemplating Sanctuary
- Kantung 2: Blooming Oasis
- Kantung 3: Woodland Quest
- Kantung 4: Leisure Escapade
- Kantung 5: Gymnastic Quarter
- Kantung 6: Lakefront Esplanade



Gambar 6. Blooming Oasis



Gambar 7. Woodland Quest



Gambar 8. Gymnastic Quarter



Gambar 9. Lakefront Esplanade

Elemen-elemen yang ada di dalam pengolahan lahan Rainbow Spring Condovillas selain bangunan terbangun dan Taman juga terdapat elemen danau sebagai penampung dan resapan air. Pemanfaatan danau sebagai area taman aktif dilakukan untuk memaksimalkan fungsi danau agar dapat dinikmati bukan hanya sekedar elemen penunjang biasa.

### 3. Efisiensi Penggunaan Material

Material yang digunakan pada kawasan Rainbow Spring Condovillas menggunakan material local dengan teknologi terbaru. Penggunaan material kayu diminimalkan dan diganti dengan material galvalum yang mudah didapatkan. Pemanfaatan material bekas seperti puing digunakan sebagai landasan untuk parkir

basement. Selain itu material sisa yang digunakan dalam membangun menggunakan material yang tidak sekali buang dan dapat digunakan kembali seperti besi bekisting dan besi.

#### 4. Managemen Limbah

Sistem pengolahan limbah kotor Rainbow Spring Condovilla ini menggunakan system biotechnologi sehingga tidak membebani system aliran air kota. Untuk limbah taman seperti daun kering dan rumput bekas potongan dikumpulkan untuk diolah oleh pihak Bio Massa Summarecon Serpong untuk dijadikan pupuk kompos. Pupuk kompos tersebut digunakan kembali sebagai pupuk untuk taman.

#### SIMPULAN

Pembangunan berkelanjutan (sustainable development) pembangunan yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat masa kini tanpa mengabaikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka, sebagai suatu proses perubahan dimana pemanfaatan sumberdaya, arah investasi, orientasi pembangunan dan perubahan kelembagaan selalu dalam keseimbangan dan secara sinergis saling memperkuat potensi masa kini maupun masa mendatang untuk memenuhi kebutuhan dan aspirasi manusia "Sustainable Architecture" atau "Arsitektur Berkelanjutan" dapat didefinisikan sebagai Desain Arsitektur yang Berwawasan Lingkungan.

Konsep Arsitektur berkelanjutan adalah dengan menjaga keseimbangan antara sumber daya alam dan potensi lahan yang digunakan atau yang akan terbangun, penggunaan potensi lahan untuk arsitektur yang hemat energy dan sebagainya.

Konsep yang digunakan untuk Rainbow Spring Condovillas adalah arsitektur berkelanjutan dengan penataan landscape yang berintergasi langsung terhadap penghuni dan lingkungan. Konsep ini dapat dilihat dalam efisiensi penggunaan energy, efisiensi penggunaan lahan, efisiensi penggunaan material, dan managemen limbah.

#### REFERENSI

- Ardiani, Mila (2002) *Sustainable Architecture*: Penerbit Erlangga, Jakarta .
- Hashim, Saadlah Halimatun, Jacqueline Joy, Komoo, Ibrahim (2007) *Sustainable City Planning: Emphasis on The Management of Enviromentally Sensitive Areas*, Journal of the Malaysian Institute of Planner V 61-76, Malaysia.
- Agenda 21 Sektoral (2001). *Perencanaan Pembangunan Berkelanjutan*, Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup, Jakarta.
- Agenda 21 Sektoral (2001). *Indikator Pembangunan Berkelanjutan*, Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup, Jakarta.
- Eko Budihardjo (1997). *Lingkungan Binaan Dan Tata Ruang Kota*, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Eko Budiardjo, Djoko Sujarto (1998). *Kota Yang Berkelanjutan*, Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Tinggi dan Kebudayaan, Jakarta.
- Murcheff, F, D (1996). *Principles of Sustainable Development*, Butterworth Architecture, Wellington.
- Gideon S. Golony (1995). *Ethics dan Urban Design, Culture, From dan Environment*, John Wiley dan Sons.Inc., New York.
- Heinz Frick, Seri Eko Arsitektur I, Penerbit Kanisius, Jakarta, 1998.
- Sudharto P. Hadi (2000). *Manusia dan Lingkungan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.