

# indonesia housing

REFERENSI PROPERTI DALAM SATU GENGGAMAN

**RTB Sebagai Solusi  
Pengendali Banjir**

**Filosofi  
Desain Medijavanean**

**Sederet PR  
untuk Pemerintah Mendatang**

**BUMN  
RAMAI-RAMAI  
EKSPANSI KE PROPERTI**





# DAFTAR ISI



## laporan khusus

| 18

### SEDERET PR UNTUK PEMERINTAH MENDATANG

Dengan posisi kementerian di kluster tiga yang membuat kewenangannya sangat lemah plus pagu anggaran yang relatif kecil, membuat Kemenpera tak punya gigi untuk menggerakkan pembangunan perumahan rakyat dengan cepat.

## PROFILE | 54

ROOSITA CINDRAKASIH  
Marketing Communication PT PP Properti  
**KONSEP PEMASARAN MENARIK**







*jalan-jalan* | 52

*lanskap*

142

**RTB SEBAGAI SOLUSI  
PENGENDALI BANJIR**

Bencana banjir selalu menjadi momok tatkala musim hujan tiba. Pengelolaan lanskap ruang terbuka biru (RTB) bisa jadi pengendalinya.



*seremoni* ..... 8

*apartemen*

Sky Terrace Lagoon Condo..... 24

One Azure Apartment ..... 26

Apartemen Regatta ..... 28

*rumah rakyat* ..... 30

Meski Regulasi Telat,  
Penyaluran FLPP Akan Meningkatkan

*luasasan* ..... 33

*proyek baru* ..... 34

*daerah* ..... 38

*riset* ..... 40

Pasar Properti Komersial Melambat



*arsitektur & interior* | 46



**KETIKA ERA KAYU  
KINI BERGANTI**

*bahan bangunan* | 50





FOTO-FOTO: HADI SUSILO ARIFIN 2013

RTB danau di Candi Dasa, Desa Bugbug sebagai salah satu *remarkable landscape* di Kabupaten Karangasem, Bali

# RTB SEBAGAI SOLUSI PENGENDALI BANJIR

BENCANA BANJIR SELALU MENJADI MOMOK TATKALA MUSIM HUJAN TIBA. PENGELOLAAN LANSKAP RUANG TERBUKA BIRU (RTB) BISA JADI PENGENDALINYA.

**A**NCAMAN bahaya banjir, hampir setiap tahun mengintai sejumlah wilayah di Indonesia. Makanya kita tetap harus mewaspadainya. Terutama dalam menghadapi perubahan iklim yang tidak menentu. Dan sebaiknya berbicara pengendalian banjir itu dilakukan pada saat aman, bukan saat terjadi banjir. Sehingga kajian solusinya adalah untuk pengendalian dalam jangka panjang ke depan. Ketika banyak solusi pengendalian banjir ditawarkan, mungkindengan melakukan pengelolaan lanskap ruang terbuka biru (RTB) yang ada di sekitar kita bisa menjadi jawaban tepat.

Ruang terbuka biru (RTB) adalah lanskap badan air atau *wetland ecosystem*. Mulai dari unit lanskap terkecil di dalam pekarangan rumah seperti kolam, balong, empang, hingga skala yang lebih besar seperti embung, situ, danau, waduk, serta aliran irigasi, drainase, kanal, sungai-sungai, areal pertanian sawah, serta ekosistem rawa.



Kasus yang terjadi di beberapa kota besar pada daerah aliran sungai (DAS), permukaan badan air di dalam dan sekitar kota menghadapi gangguan yang signifikan akibat reklamasi dan perubahan lahan serta pencemaran. Telah terjadi krisis air, yaitu adanya bahaya banjir saat musim penghujan, dan kekeringan pada musim kemarau, serta kualitas air sangat menurun akibat pencemaran. Hal tersebut merupakan masalah yang serius karena akan menjadi kendala besar bagi pembangunan masa depan.

**FAKTOR PENDORONG**

Permasalahan alih fungsi lahan pada daerah aliran sungai (DAS) Ciliwung merupakan penyumbang terbesar terhadap terjadinya banjir di Jakarta. Berbagai upaya tentunya telah dilakukan oleh pemerintah dan pihak terkait. Namun sayangnya permasalahan banjir di DAS Ciliwung belum juga terselesaikan. Sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan proses kotanisasi (urbanisasi) di kawasan DAS Ciliwung mengakibatkan kebutuhan lahan untuk permukiman dan infrastruktur lainnya semakin bertambah. Berdasarkan hasil analisis spatio-temporal pada 1978, 1995, dan 2010 diperoleh hasil yang menunjukkan penurunan luas badan air yang cukup signifikan.



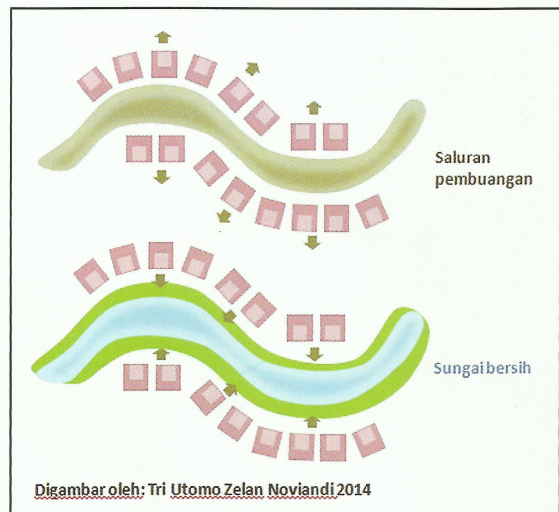
Prof. Dr. Hadi Susilo Arifin

Badan air yang disebut juga sebagai ruang terbuka biru (RTB) bersumber dari *blue water* seperti situ, embung, waduk, danau, ekosistem rawa dan sebagainya yang memainkan peran penting dalam pengendalian banjir. Badan air ini berguna sebagai tampungan retensi dan harus dipelihara dan dikembangkan keberadaannya dalam rangka mengurangi debit banjir. Sementara air yang bersumber dari ruang terbuka hijau (RTH) disebut juga *green water* yang menunjukkan air yang tersimpan dalam zona tak jenuh yang berperan sebagai sumberdaya air.

Sejatinya, langkah-langkah perlindungan air di daerah resapan berdampak positif baik di hulu dalam hal mengurangi erosi. Selain itu juga bisa mengurangi aliran sedimen ke waduk dan badan air yang ada di hilir. Keseimbangan antara *blue water* dan *green water* inilah yang menjadi kunci dalam mengatur kuantitas air dalam suatu DAS.

**MANAJEMEN LANSKAP RTB SEBAGAI WATER FRONT LANDSCAPE**

Manajemen lanskap RTB yang telah dilakukan di Jakarta dan Bandung adalah dengan cara merehabilitasi, merevitalisasi, atau bahkan merestorasi waduk, situ, danau, bantaran sungai. Dan itu harus tetap dilakukan oleh pemerintah kota dan pemerintah daerah serta para pihak terkait. Pemberdayaan RTB ini bisa memberikan jasa lanskap atau jasa ekosistem, baik berupa perlindungan tata air dan tanah, pengudaraan bagi ameliorasi iklim, konservasi sumberdaya hayati baik flora maupun fauna, produksi air minum maupun irigasi, pembangkit tenaga listrik, serta perikanan, pengendalian erosi, sedimentasi dan kegunaan rekreasi.



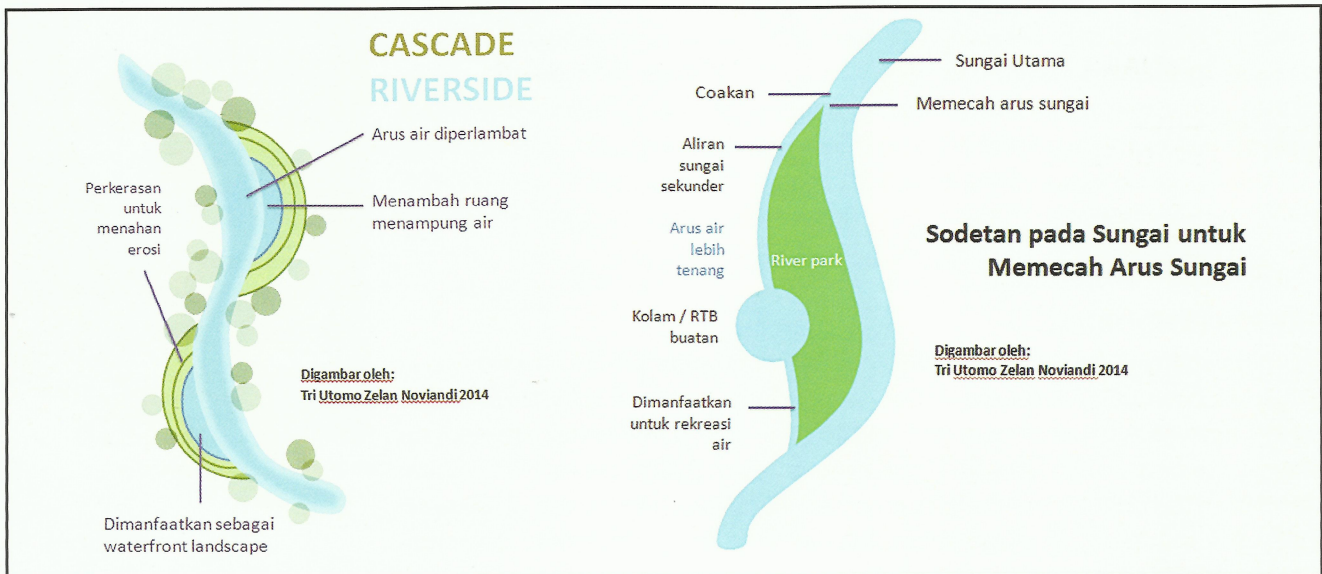
Digambar oleh: Tri Utomo Zelan Noviandi 2014



**Gambar 1.** Perubahan *mindset* masyarakat terhadap badan air sebagai “*water back*” (atas) saat ini harus menjadi “*water front landscape*” (bawah) di masa mendatang (Digambar oleh Tri Utomo Zelan Noviandi).

Dalam manajemen lanskap RTB tidak bisa tidak *mindset* masyarakat secara ber-





**Gambar 2.** Coakan badan air (kiri) pada bantaran sungai dengan manajemen “cascade riverside” dan sodetan pada sungai (kanan) untuk memperlambat arus dan memperbesar tampungan volume air sungai (Digambar oleh Tri Utomo Zelan Noviandi)

tahap harus diubah. Perilaku yang menganggap badan air, terutama sungai sebagai bagian belakang untuk bisa membuang limbah apapun, harus kembali pada pengetahuan lokal dan kearifan lokal di mana saat aliran sungai sebagai moda transportasi, dan dijadikan sebagai “water front landscape” (Gambar 1).

Manajemen lanskap RTB bisa dilakukan secara sederhana dengan memberdayakan dan merestorasi ekosistem badan sungai yang ada. Secara alami *meandering* sungai harus dipertahankan sebagai upaya “naturalisasi”. Jangan sebaliknya, sungai alami diluruskan. Naturalisasi sungai merupakan upaya sumberdaya air akan semakin banyak ditampung oleh badan sungai dan bisa bertahan lebih lama untuk dimanfaatkan sebagai sumber kehidupan. Di beberapa titik bantaran sungai yang potensial bisa dibuat coakan sebagai rekayasa lanskap (*riverside cascade*) untuk menambah tampungan air, memperlambat arus sungai, dan sarana rekreasi dalam bentuk *water-front landscape* (Gambar 2 dan Gambar 3).



**Gambar 3.** Implementasi konsep manajemen *water front landscape* (kiri) dan coakan kanal (kanan) untuk tujuan rekreasi di Sentul City, Bogor (Sumber: Foto Hadi Susilo Arifin)

### SOSIALISASI DAN IMPLEMENTASI RTB

Sosialisasi dan implementasi RTB di lapangan harus dimulai dari sekarang. Tidak bisa lagi ditunda. Pemerintah selain telah memiliki beragam kebijakan dalam bentuk Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri terkait



**Tabel 1.**  
**KEBIJAKAN PEMERINTAH TERKAIT PENGELOLAAN AIR**  
**DAN RUANG TERBUKA BIRU**

REGULASI	TENTANG
UU RI No. 07 tahun 2004	Sumber Daya Air
Permen PU no. 63/PRT/1993	Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai & Bekas Sungai
PP RI No.27 tahun 1991	Rawa
PP RI No.35 tahun 1991	Sungai
Permen PU no. 48/PRT/1990	Pengelolaan Atas Air & atau Sumber Air Pada Wilayah Sungai / Sumber Air
Permen PU no. 39/PRT/1989	Pembagian Wilayah Sungai
PP RI No. 22 tahun 1982	Tata Pengaturan Air
UU RI No.11 tahun 1974	Pengairan

dengan pengelolaan sumberdaya air (Tabel 1) selanjutnya diikuti oleh Peraturan Daerah serta Peraturan Walikota.

Konvensi bagi para pengembang dan pembangunan kota baru maupun permukiman juga perlu dibuat. Implementasi ruang terbuka hijau (RTH) sudah tertuang dalam Undang-Undang No 26 tahun 2007 yang menyatakan setiap kota wajib menyediakan RTH minimal 30%. Implementasi RTB juga perlu diwajibkan bagi setiap kota dan daerah, bahkan bagi semua pengembang kota dan perumahan. Mereka wajib mempertahankan keberadaan RTB eksisting atau merestorasi ekosistem RTB bagi badan air yang sudah rusak, atau membuat RTB baru bagi kota-kota yang belum memilikinya (Gambar 4, Gambar 5 dan Gambar 6). ■

**Penulis: Prof. Dr. Hadi Susilo Arifin**

Ketua Komisi B (Pengembangan Keilmuan dan Pemikiran Strategis) Dewan Guru Besar (DGB) – IPB  
Kepala Divisi Manajemen Lanskap, Departemen Arsitektur Lanskap, FAPERTA, IPB



**Gambar 6.** Pembangunan situ-situ pada lanskap Vimala Hills, Gadog Bogor merupakan salah satu usaha pengembang untuk mengimplementasikan RTB di bawah *flower hill* (Sumber: Foto Hadi Susilo Arifin 2014)



**Gambar 5.** Lanskap situ di kawasan Kampus Universitas Padjadjaran Jatinangor, Sumedang selain sebagai reservoir juga berfungsi sebagai konservasi keanekaragaman hayati (Sumber: Foto Hadi Susilo Arifin 2014).



# bjb KPR

Bersama kami  
rumah idaman  
sampai ke tangan anda

**BUNGA  
RENDAH\***  
Fixed 1 tahun



Wujudkan Rumah Idaman dengan **bjb KPR** bunga rendah

- ✓ Jangka Waktu Pinjaman s/d 15 tahun\*
- ✓ Cicilan yang Fleksibel \*
- ✓ Persyaratan mudah dan proses cepat\*

\* syarat dan ketentuan berlaku



[www.bankbjb.co.id](http://www.bankbjb.co.id)

  
**bank bjb**