

**PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN  
RAKYAT NO 21 TAHUN 2021 PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH*  
(Studi Di Kota Jakarta Selatan)**

Skripsi

Oleh:

Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah

NIM 210203110077



**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2024**

**PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN  
RAKYAT NO 21 TAHUN 2021 PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH  
(Studi Di Kota Jakarta Selatan)**

Skripsi

Oleh:

Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah

NIM 210203110077



**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran penuh dan rasa tanggung jawab terhadap keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN  
RAKYAT NO 21 TAHUN 2021 PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH*  
(Studi Di Kota Jakarta Selatan)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan, jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 18 November 2024

Penulis,



Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah  
NIM. 210203110077

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah NIM 210203110077, Program Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN  
RAKYAT NO 21 TAHUN 2021 PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH  
(Studi Di Kota Jakarta Selatan)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis dewan Penguji.

Malang, 18 November 2024

Mengetahui,

Ketua Program Studi  
Hukum Tata Negara (*Siyasah*)



Dr. Muchlis Harry, S.H., M.Hum.  
NIP. 196807101999031002

Dosen Pembimbing



Dra. Jundiani, S.H., M.Hum.  
NIP. 196509041999032001

## HALAMAN PENGESAHAN

Dewan penguji skripsi saudara Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah NIM. 210203110077, mahasiswa Program Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:  
**PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN  
RAKYAT NO 21 TAHUN 2021 PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH**  
(Studi Di Kota Jakarta Selatan).

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 25 Oktober 2024 dengan nilai :

Dewan Penguji:

1. NUR JANNANI, S.H., M.H  
198110082015032002

(  )  
Ketua

2. DR. MUSLEH HARRY, S.H., M.HUM  
196807101999031002

(  )  
Penguji Utama

3. DRA. JUNDIANI, S.H., M.HUM  
196509041999032001

(  )  
Sekretaris

Malang, 6 November 2024



(  )  
man, M.A., CHARM,  
NIM. 197708222005011003



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341) 559399  
Website : <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail : [syariah@uin-malang.ac.id](mailto:syariah@uin-malang.ac.id)

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : JASMINE AULIA JAISY SALSABILLAH  
NIM : 210203110077  
Program Studi : Hukum Tata Negara (*Siyasah*)  
Dosem Pembimbing: : Dra. Jundiani, S.H.,M.Hum.  
Judul Skripsi : PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 21 TAHUN 2021 PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH (Studi di Kota Jakarta Selatan)

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	22 April 2024	Revisi Judul	
2.	6 Mei 2024	Bab 1-3	
3.	13 Mei 2024	Revisi Bab 1-3	
4.	14 Mei 2024	Review dan Acc Proposal	
5.	21 Juni 2024	Evaluasi Catatan Hasil Seminar Proposal	
6.	25 Juni 2024	Revisi Bab 1-3	
7.	26 Agustus 2024	Bab 4	
8.	10 September 2024	Bab 5	
9.	30 September 2024	Melengkapi draft Final Skripsi	
10.	1 Oktober 2024	Review dan Acc Skripsi	
11.	1 November 2024	Revisi Skripsi setelah sidang	
12.	7 November 2024	Revisi Skripsi setelah sidang	
13.	11 November 2024	Revisi Skripsi setelah sidang	

Malang, 18 November 2024  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Hukum Tata Negara (*Siyasah*)

Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.  
NIP. 196807101999031002

## MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”*

(Q.S Al-Baqarah, 2:286)

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*“Maka Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan.”*

(Q.S Al-Insyirah, 94:5)

“Sungguh, besarnya pahala bersamaan dengan besarnya cobaan. Apabila Allah mencintai suatu kaum, Dia akan menguji mereka. Barangsiapa yang rela, maka baginya ridha-Nya, dan barang siapa yang benci, maka ia akan mendapatkan kebencian-Nya”. (HR. At Tirmidzi)

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim,*

*Alhamdulillah wa syukurillah,* penulis sampaikan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya sehingga skripsi yang berjudul **“PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO 21 TAHUN 2021 PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH (Studi Di Kota Jakarta Selatan).”** dapat diselesaikan dengan baik.

Sholawat serta salam semoga tercurah limpahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW yang telah mengantarkan umat manusia menuju jalan kebenaran, keberhasilan skripsi ini, tidak lepas dari bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, baik berupa pikiran motivasi, tenaga maupun do’a karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof.Dr. H.M. Zainuddin, M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
2. Prof. Dr. Sudirman, M.A., CAHRM, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
3. Dr. H. Musleh Harry, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
4. Dra. Jundiani, S.H.,M.Hum., selaku dosen pembimbing skripsi penulis.  
Penulis sangat berterimakasih atas bimbingan, saran, dan motivasi yang telah diberikan selama proses penulisan skripsi ini. Ilmu dan wawasan yang beliau berikan sangat berarti bagi penulis dan telah membantu dalam

menyelesaikan tugas akhir ini. Semoga segala kebaikan yang diberikan dalam mendidik dan membimbing penulis senantiasa mendapatkan balasan yang setimpal oleh Allah SWT, dan semoga penelitian skripsi ini dapat menjadi ladang amal bagi beliau. Sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih atas segala perhatian dan dukungan yang telah berikan;

5. Abdul Kadir, S.HI., M.H., selaku dosen wali penulis dengan penuh rasa syukur, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya. Penulis sangat menghargai bimbingan, dukungan, dan nasihat yang telah diberikan selama perjalanan akademik ini. Perhatian dan dedikasi yang Bapak tunjukkan sangat membantu penulis dalam mengatasi berbagai tantangan yang dihadapi. Semoga segala kebaikan Bapak senantiasa mendapatkan balasan yang baik. Terima kasih atas semua bimbingan dan motivasi yang telah Bapak berikan;
6. Segenap Dosen Penguji Ujian Skripsi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis sangat menghargai waktu, perhatian, dan masukan berharga yang telah diberikan selama proses ujian. Semoga setiap kontribusi yang Bapak/Ibu berikan menjadi amal jariyah.
7. Staf dan Pegawai Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Penulis sangat menghargai segala bantuan, dukungan, dan pelayanan yang telah diberikan selama proses perkuliahan dan penyelesaian skripsi. Kerja keras dan dedikasi Bapak/Ibu sangat berperan penting dalam mendukung keberhasilan penulis. Semoga setiap kebaikan yang telah diberikan mendapatkan balasan yang setimpal;

8. Kepada semua pihak yang namanya tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah selalu memberikan dukungan, kepercayaan, doa, cinta, dan segala usaha selama ini. Semoga Allah SWT memberikan keberkahan di dunia maupun di akhirat nanti.

Malang, 18 November 2024

Penulis,



Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah  
NIM. 210203110077

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi merupakan perpindahan tulisan dari tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia. yang dimaksud dengan transliterasi bukanlah terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Dalam ketentuan transliterasi di dasarkan pada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari tahun 1998 No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987. Dalam banyaknya pilihan dan ketentuan yang dapat digunakan dalam penulisan karya tulis ilmiah, penelitian dll.

### B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (Titik di atas)

ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (Titik di atas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍ	Ḍ	Zet (Titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (Titik di Bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (Titik di Bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (Titik di Bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (Titik di Bawah)
ع	‘Ain	‘.....	Apostrof Terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We

◌	Ha	H	Ha
ء/أ	Hamzah	.....’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (Á) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tandaapa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

### C. Vokal, Panjang

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌ْ	Fathah	A	A
◌ِ	Kasrah	I	I
◌ُ	Dhammah	U	U

Vokal (a) panjang = â      misalnya قال      menjadi      qâla

Vokal (i) panjang = î      misalnya قِيلَ      menjadi      qîla

Vokal (u) panjang = û      misalnya دُونَ      menjadi      dûna

Khusus pada bacaan ya’ nisbat tidak boleh digantikan dengan “i”, akan tetapi tetap ditulis dengan “iy”, hal tersebut agar tetap dapat menggambarkan ya’ nisbat pada akhirnya. Begitu juga dengan wau, setelah fathah ditulis “aw”, seperti contoh berikut ini, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
خَيْر	Fathah dan ya	Ay	Khayrun
قَوْل	Fathah dan Wau	Aw	Qawlun

#### D. Ta' Marbutah (ة)

*Transliterasi* Ta' Marbûthah (ة) ada dua, yaitu: Ta' Marbûthah (ة) hidup dikarenakan mendapatkan *fathah*, *kasrah*, dan *dhammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan Ta' Marbûthah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhiran Ta' Marbûthah (ة) diikuti dengan kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka Ta' Marbûthah (ة) itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh: للمدرسة الرسالة menjadi *arrisalah lilmudarrisah*. atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "t" yang disambungkan dengan kalimat berikutnya. Contoh: الله رحمة افي menjadi *fii rahmatillah*

#### E. Syaddah (Tasydid)

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan pengulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh: ar rajul

#### F. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalalah

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf alif lam ma'arifah (ال) Akan tetapi dalam pedoman transliterasi, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika diikuti oleh huruf syamsiah

ataupun huruf qamariah. Dalam lafadh jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Seperti contoh berikut:

1. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya mengatakan..
2. Masyâ'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun
3. Billâh 'azza wa jalla

### **G. Hamzah**

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') akan tetapi ini hanya berlaku untuk hamzah yang berada di tengah dan di akhir kata. Namun, bila hamzah berada di awal tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab merupakan alif.

Contoh: mas ulun

### **H. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan system transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan system transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“.....Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi, dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan,namun....”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang

disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekaligus berasal dari bahasa Arab, Namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahman Wahid”, “Amin Rais”.

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>BUKTI KONSULTASI</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xx</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xx</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xxii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xxiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Batasan Masalah .....	8
C. Rumusan Masalah.....	10
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian .....	11
1. Manfaat Teoritis/Akademik: .....	11
2. Manfaat Praktis:.....	11
F. Defisi Oprasional.....	12
1. Bangunan Gedung Hijau .....	12
2. Pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 .....	13
3. <i>Maslahah Mursalah</i> .....	13
G. Sistematika Kependulisan .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>17</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	17
B. Kerangka Teori.....	32
1. Teori Implementasi Kebijakan .....	32
2. Konsep Penilaian Bangunan Hijau .....	37
3. Teori <i>Maslahah Mursalah</i> .....	41
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>46</b>

A. Jenis penelitian .....	46
B. Pendekatan Penelitian .....	47
C. Lokasi Penelitian .....	48
D. Sumber Data.....	50
1. Data Primer.....	50
2. Data Sekunder .....	51
E. Metode Pengumpulan Data.....	53
F. Metode Pengolahan Data .....	54
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>57</b>
A. Deskripsi Lokasi Penelitian .....	57
B. Gambaran Umum Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI .....	62
C. Gambaran Umum Green Building Council Indonesia (GBCI).....	66
D. Pelaksanaan Pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan Gedung hijau di terapkan dalam pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan.....	69
E. Pelaksanaan pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan Gedung hijau di terapkan dalam pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan perspektif <i>masalah mursalah</i> .....	88
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
A. Kesimpulan .....	97
B. Saran .....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>100</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>113</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>120</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penelitian Terdahulu.....	24
Tabel 2 Daftar Kecamatan di Kota Jakarta Selatan .....	59
Tabel 3 Kondisi Penduduk Kota Jakarta Selatan.....	60
Tabel 4 Data Bangunan Gedung Hijau di Jakarta Selatan .....	78

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1 Keadaan Geologi Kota Jakarta Selatan.....	57
Gambar 2 Struktur Organisasi Kementerian PUPR.....	63
Gambar 3 Struktur Organisasi GBCI.....	69

## **DAFTAR LAMPIRAN**

<b>Lampiran 1.</b> Surat izin penelitian kepada Perwakilan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat .....	113
<b>Lampiran 2.</b> Surat izin penelitian kepada Perwakilan Green Building Council Indonesia (GBCI).....	113
<b>Lampiran 3.</b> Dokumentasi Wawancara .....	114
<b>Lampiran 4.</b> Dokumentasi Wawancara .....	114
<b>Lampiran 5.</b> Dokumentasi Wawancara .....	115
<b>Lampiran 6.</b> Dokumentasi Wawancara .....	115
<b>Lampiran 7.</b> Dokumentasi Observasi .....	116
<b>Lampiran 8.</b> Dokumentasi Observasi .....	116
<b>Lampiran 9.</b> Tabel Pertanyaan Wawancara kepada Kementerian PUPR.....	117
<b>Lampiran 10.</b> Tabel Pertanyaan Wawancara Kepada Pihak GBCI .....	118
<b>Lampiran 11.</b> Tabel Pertanyaan Wawancara kepada Pengguna Bangunan atau Warga Setempat.....	118
<b>Lampiran 12.</b> Lokasi Penelitian .....	119

## ABSTRAK

Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah, 210203110077, Penilaian Bangunan Gedung Hijau Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 Perspektif *Maslahah Mursalah* (Studi Di Kota Jakarta Selatan), Skripsi Program Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dosen Pembimbing : Dra. Jundiani, S.H.,M.Hum

**Kata Kunci :** *Maslahah Mursalah*; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021; Bangunan Hijau; Kebijakan Publik; Pembangunan Berkelanjutan

---

Indonesia, sebagai negara hukum dan demokrasi berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, menekankan pentingnya pengelolaan lingkungan hidup yang sehat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009. Namun, pembangunan di kota-kota besar sering kali diiringi dampak negatif terhadap lingkungan, seperti peningkatan emisi gas rumah kaca, penurunan kualitas udara, penurunan biodiversitas, dan kerusakan ekosistem alami, termasuk di Kota Jakarta. Kota ini memiliki Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang penilaian bangunan gedung hijau, yang belum diterapkan secara optimal.

Penelitian ini menilai penerapan bangunan gedung hijau di Kota Jakarta Selatan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 dengan perspektif masalah mursalah. Studi ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris dengan data yang diperoleh melalui wawancara dan studi literatur. Hasil penilaian menunjukkan bahwa sejumlah bangunan di Jakarta Selatan telah memenuhi sebagian besar kriteria keberlanjutan yang diatur, seperti efisiensi energi dan penggunaan air, serta pengelolaan limbah. Namun, beberapa faktor penghambat seperti kurangnya kesadaran lingkungan dan keterbatasan sumber daya turut memengaruhi penerapan yang optimal. Melalui perspektif masalah mursalah, penelitian ini merekomendasikan peningkatan kolaborasi antar pemangku kepentingan untuk memaksimalkan manfaat sosial dan lingkungan yang dihasilkan dari implementasi bangunan gedung hijau.

## ABSTRACT

Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah, 210203110077, Assessment of Green Building Based on the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 21 of 2021 from the Perspective of *Maslahah Mursalah* (Study in South Jakarta City), Thesis of the State Law Study Program (Siyasah), Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Supervisor: Dra. Jundiani, S.H., M.Hum.

**Kata Kunci :** *Maslahah Mursalah*; Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 21 of 2021; Green Building; Public Policy; Sustainable Development

---

Indonesia, as a rule of law and democracy based on Pancasila and the 1945 Constitution, emphasizes the importance of managing a healthy environment in accordance with Law Number 32 of 2009. However, development in large cities is often accompanied by negative environmental impacts, such as increased greenhouse gas emissions, declining air quality, loss of biodiversity, and destruction of natural ecosystems, including in Jakarta. The city has the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 21 of 2021 concerning the assessment of green buildings, which has not been optimally implemented.

This research evaluates the implementation of green buildings in South Jakarta according to the Ministry of Public Works and Public Housing Regulation No. 21 of 2021 from the perspective of *maslahah mursalah*. This study employs a juridical-empirical approach, utilizing data from interviews and literature review. The assessment results reveal that several buildings in South Jakarta meet most sustainability criteria set forth, including energy efficiency, water usage, and waste management. However, certain obstacles, such as limited environmental awareness and resource constraints, affect optimal implementation. From the *maslahah mursalah* perspective, this study recommends enhancing stakeholder collaboration to maximize the social and environmental benefits derived from green building implementation.

### ملخص البحث

ياسمين أوليا جيساي سالسابللا، 210203110077، تقييم المباني الخضراء وفقاً لقرار وزير الأشغال العامة والإسكان رقم 21 لعام 2021 من منظور المصلحة المرسلّة (دراسة في ، مدينة جاكرتا الجنوبية)، أطروحة في برنامج دراسات القانون العام (السياسة)، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانغ. المشرفة: درة. جونداني، س. هـ. م. هوم

**الكلمات الرئيسية:** المصلحة المرسلّة؛ قرار وزير الأشغال العامة والإسكان رقم 21 لعام 2021؛ المباني الخضراء؛ السياسة العامة؛ التنمية المستدامة

تؤكد إندونيسيا، كدولة قانون وديمقراطية قائمة على بانكاسيلا والدستور لعام 1945، على أهمية إدارة بيئة صحية وفقاً لقانون رقم 32 لعام 2009. ومع ذلك، غالباً ما يرتبط التنمية في المدن الكبرى بآثار سلبية على البيئة، مثل زيادة انبعاثات الغازات الدفيئة، وانخفاض جودة الهواء، وفقدان التنوع البيولوجي، وتدمير الأنظمة البيئية الطبيعية، بما في ذلك في مدينة جاكرتا. تحتوي المدينة على قرار وزير الأشغال العامة والإسكان رقم 21 لعام 2021 بشأن تقييم المباني الخضراء، والذي لم يتم تنفيذه بشكل مثالي. يقيم هذا البحث تنفيذ المباني الخضراء في جنوب جاكرتا وفقاً للوائح وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم لعام 2021 من منظور المصلحة المرسلّة. تستخدم هذه الدراسة نهجاً شرعياً تجريبياً، حيث تجمع 21 البيانات من المقابلات ومراجعة الأدبيات. تكشف نتائج التقييم أن العديد من المباني في جنوب جاكرتا تستوفي معظم معايير الاستدامة المحددة، بما في ذلك كفاءة الطاقة واستخدام المياه وإدارة النفايات. ومع ذلك، تؤثر بعض العوائق، مثل الوعي البيئي المحدود وقيود الموارد، على التنفيذ الأمثل. من منظور المصلحة المرسلّة، توصي هذه الدراسة بتعزيز التعاون بين أصحاب المصلحة لتعزيز الفوائد الاجتماعية والبيئية الناتجة عن تنفيذ المباني الخضراء.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum dan merupakan negara yang menganut prinsip demokrasi yang didasari dengan Pancasila serta Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dimana di dalamnya mengatur tentang segala kehidupan masyarakat di Indonesia. Secara logis, negara hukum mengharuskan tatanan masyarakat dan pemerintahannya dibentuk sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, setiap keputusan terkait pemerintahan harus didasarkan pada kehendak rakyat yang diatur oleh peraturan. Peraturan tersebut diberlakukan dengan tujuan menyelesaikan dan melindungi masyarakat, karena manusia sebagai masyarakat selalu melakukan perbuatan hukum dan hubungan hukum.

Pada hakikatnya setiap orang berhak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.<sup>1</sup> Mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak asasi setiap warga negara Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>2</sup> Menurut pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup<sup>3</sup>, dijelaskan bahwa

---

<sup>1</sup> Universitas Djuanda, "Perlindungan Hak Atas Lingkungan Hidup yang Baik dan Sehat sebagai Bagian dari Hak Asasi Manusia," Universitas Djuanda, diakses 7 Juli 2024, <https://unida.ac.id/artikel/perlindungan-hak-atas-lingkungan-hidup-yang-baik-dan-sehat-sebagai-bagian-dari-hak-asasi-manusia>.

<sup>2</sup> "UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA REPUBLIK INDONESIA 1945," 2024, <https://www.mkri.id/public/content/infoumum/regulation/pdf/UUD45%20ASLI.pdf>.

<sup>3</sup> "LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5059," <https://peraturan.go.id/files/UU+32+Tahun+2009.pdf>.

tujuan dari terciptanya lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah untuk menjamin keselamatan, kesehatan dan kehidupan manusia.<sup>4</sup> Lingkungan hidup sebagai anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa adalah sesuatu hal yang harus dijaga dan diperkaya untuk menjadikannya sebagai sumber kehidupan yang berkelanjutan bagi seluruh masyarakat, warga negara, dan makhluk hidup lainnya. Hal ini bertujuan untuk memastikan keberlanjutan hidup dan peningkatan kualitas hidup secara menyeluruh.

Keelokan lingkungan akan semakin tampak apabila semua makhluk hidup turut serta dalam menjaga keberlanjutan lingkungan. Menjaga lingkungan hidup adalah tanggung jawab kita bersama sebagai makhluk hidup, tidak bisa hanya dibebankan kepada salah satu pihak saja.<sup>5</sup> Pemeliharaan, kepedulian dan pengelolaan terhadap lingkungan menjadi suatu kewajiban yang harus diemban oleh setiap individu. Setiap individu wajib untuk menjaga kelestarian lingkungan dari kerusakan yang sering diciptakan dan disebabkan oleh manusia-manusia yang tidak bertanggungjawab demi keuntungan pribadi yang didapatkan.

Pembangunan bangunan hijau telah menjadi isu yang semakin penting di era modern ini, di mana tantangan lingkungan hidup semakin memprihatinkan. Kota-kota besar seperti Jakarta yang merupakan pusat aktivitas ekonomi dan perkotaan di Indonesia mengalami pertumbuhan pesat dalam pembangunan infrastruktur dan bangunan. Pembangunan tersebut sering kali diiringi oleh dampak negatif terhadap lingkungan, termasuk peningkatan emisi gas rumah kaca,

---

<sup>4</sup> “UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA,”  
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2009/32TAHUN2009UU.HTM>.

<sup>5</sup> “Hari Lingkungan Hidup Sedunia, Elly Farida : Lingkungan Kita, Tanggung Jawab Kita,” Portal Berita Resmi Pemerintah Kota Depok, diakses 7 Juli 2024, <https://berita.depok.go.id/hari-lingkungan-hidup-sedunia-elly-farida-lingkungan-kita-tanggung-jawab-kita>.

penurunan kualitas udara, penurunan biodiversitas, dan kerusakan ekosistem alami.<sup>6</sup>

Bangunan gedung hijau adalah bangunan yang dirancang, dibangun, dan dioperasikan dengan mempertimbangkan aspek-aspek keberlanjutan lingkungan. Bangunan ini bertujuan untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan melalui efisiensi penggunaan energi, air, dan sumber daya lainnya, serta mengurangi limbah dan polusi.<sup>7</sup> Beberapa ciri khas dari bangunan gedung hijau yaitu menggunakan teknologi dan bahan yang dapat mengurangi konsumsi energi, seperti panel surya, sistem pencahayaan hemat energi, dan isolasi termal yang baik, menggunakan sistem pengelolaan air yang efisien, termasuk daur ulang air hujan, penggunaan peralatan sanitasi yang hemat air, dan pengelolaan limbah air, menggunakan bahan bangunan yang ramah lingkungan, seperti bahan daur ulang atau bahan yang dapat diperbarui, serta mengurangi penggunaan bahan kimia berbahaya, memastikan kualitas udara dalam ruangan yang baik dengan ventilasi yang memadai dan penggunaan bahan-bahan yang tidak mengeluarkan emisi berbahaya, memperhatikan orientasi bangunan, penggunaan pencahayaan alami, dan integrasi ruang hijau untuk meningkatkan kenyamanan dan kesehatan penghuni.

Untuk mengatasi tantangan ini, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan berbagai kebijakan dan regulasi lingkungan, salah satunya adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 tentang

---

<sup>6</sup> "Biodiversitas: Pengertian, Manfaat, dan Jenisnya," diakses 8 Mei 2024, <https://www.kompas.com/skola/read/2022/07/14/120000769/biodiversitas--pengertian-manfaat-dan-jenisnya>.

<sup>7</sup> Lembaga Manajemen Aset Negara, "Apa itu Green Building? Manfaat dan Fungsinya Untuk Kehidupan Yang Lebih Baik," AESIA, diakses 20 September 2024, <https://aesia.kemenkeu.go.id/>.

Pedoman Pelaksanaan Penilaian Bangunan Gedung Hijau.<sup>8</sup> Dalam peraturan ini ada satu pasal yang berkaitan yaitu, pasal 21 yang tentang penilaian kinerja dalam tahap perencanaan teknis bangunan gedung hijau. Dalam pasal ini, ditetapkan sejumlah parameter yang harus dipenuhi dalam penilaian kinerja, yang mencakup berbagai aspek penting. Pertama, pengelolaan tapak, yang mencakup cara lahan diatur dan dikelola, termasuk aksesibilitas dan sirkulasi. Kedua, efisiensi penggunaan energi, yang menilai seberapa baik energi digunakan dalam bangunan untuk mencapai efisiensi maksimum. Ketiga, efisiensi penggunaan air, yang memastikan penggunaan air dilakukan secara optimal dan hemat. Keempat, kualitas udara dalam ruang, yang mengatur kualitas udara di dalam bangunan agar menciptakan lingkungan yang sehat bagi penghuni. Selain itu, terdapat juga penggunaan material ramah lingkungan, yang memastikan material yang digunakan tidak membahayakan lingkungan. Parameter lainnya mencakup pengelolaan sampah, yang mengatur cara limbah dibuang dan dikelola dengan baik, serta penerapan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle). Terakhir, pengelolaan air limbah diatur untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan. Dengan menetapkan parameter-parameter ini, pasal tersebut bertujuan untuk mendorong pembangunan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan dalam setiap tahap perencanaan teknis.<sup>9</sup> Peraturan ini bertujuan untuk mendorong pembangunan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan dengan mengatur persyaratan lingkungan yang harus dipenuhi dalam pembangunan bangunan.

---

<sup>8</sup> “Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313,”  
<https://jdih.maritim.go.id/cfind/source/files/permen-pupr/2021pmpupr021.pdf>.

<sup>9</sup> “Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313.”

Dalam upaya memastikan bahwa bangunan gedung hijau memenuhi standar keberlanjutan dan ramah lingkungan, penilaian terhadap kinerja bangunan tersebut dilakukan oleh Green Building Council Indonesia (GBCI). GBCI memiliki peran penting dalam menilai berbagai aspek yang ditetapkan dalam peraturan, termasuk efisiensi penggunaan energi, pengelolaan air, kualitas udara dalam ruangan, serta penggunaan material ramah lingkungan. Dengan adanya penilaian yang dilakukan oleh GBCI, diharapkan pembangunan gedung tidak hanya berfokus pada aspek fisik, tetapi juga memperhatikan dampak lingkungan dan keberlanjutan jangka panjang, sehingga kontribusi positif terhadap ekosistem dan masyarakat dapat tercapai.

Meskipun demikian, implementasi peraturan ini dalam praktik pembangunan di lapangan seringkali masih menghadapi berbagai tantangan. Terdapat kesenjangan antara kebijakan yang ada dan praktik aktual di lapangan yang mengakibatkan kurangnya kepatuhan terhadap persyaratan lingkungan, penggunaan teknologi yang tidak ramah lingkungan, dan kurangnya kesadaran akan pentingnya pembangunan berkelanjutan.

Di Jakarta Selatan, sebagai salah satu wilayah perkotaan yang berkembang pesat, pertumbuhan pembangunan infrastruktur dan bangunan tidak dapat dihindari. Namun, sangat penting untuk memastikan bahwa pembangunan yang dilakukan memperhatikan aspek lingkungan dan berkontribusi pada upaya perlindungan lingkungan hidup. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian yang mendalam untuk mengevaluasi implementasi persyaratan lingkungan dalam pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan, serta untuk mengidentifikasi faktor-faktor

yang mempengaruhi kesesuaian praktik pembangunan dengan regulasi yang berlaku.

Untuk memperkuat analisis, berikut adalah beberapa hal terkait pembangunan yang tidak ramah lingkungan di Jakarta Selatan, data menunjukkan bahwa tingkat polusi udara di Jakarta Selatan sering kali melebihi batas aman yang ditetapkan oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan.<sup>10</sup> Hal ini sebagian besar disebabkan oleh emisi dari kendaraan bermotor dan aktivitas konstruksi, banyak bangunan di wilayah ini masih menggunakan sistem pendingin udara dan pencahayaan yang boros energi, yang berkontribusi pada tingginya konsumsi listrik dan emisi gas rumah kaca, pengelolaan air di Jakarta Selatan sering kali tidak efisien, dengan banyak bangunan yang tidak memiliki sistem pengelolaan air hujan atau daur ulang air yang memadai.<sup>11</sup> Hal ini menyebabkan tingginya penggunaan air bersih dan masalah banjir saat musim hujan, aktivitas konstruksi di wilayah ini sering menghasilkan limbah dalam jumlah besar yang tidak dikelola dengan baik, mencemari tanah dan air di sekitarnya.<sup>12</sup>

Penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih baik tentang implementasi peraturan lingkungan dalam praktik pembangunan, kontribusi pembangunan bangunan ramah lingkungan terhadap lingkungan hidup, dan

---

<sup>10</sup> “Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Dki Jakarta\_Kajian Pemantauan Kualitas Udara Dki Jakarts,” Diakses 31 Oktober 2024, [https://Lingkunganhidup.Jakarta.Go.Id/Files/Laporan/Laporan\\_Kajian\\_Pemantauan\\_Kualitas\\_Udara2023.Pdf](https://Lingkunganhidup.Jakarta.Go.Id/Files/Laporan/Laporan_Kajian_Pemantauan_Kualitas_Udara2023.Pdf).

<sup>11</sup> Humas Paljaya, “Pemkot Jaksel, Dinas LH DKI, Dan Paljaya Sosialisasikan Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik Terpusat | Perumda Paljaya,” diakses 31 Oktober 2024, <https://paljaya.com/pemkot-jaksel-dinas-lh-dki-dan-paljaya-sosialisasikan-sistem-pengelolaan-air-limbah-domestik-terpusat/>.

<sup>12</sup> BIS, “Gedung Utama Kementerian PUPR, Bukti Komitmen Pemerintah Kurangi Efek Pemanasan Global | pupr - Bisnis.com,” PUPR Bisnis.com, diakses 7 Juli 2024, <https://pupr.bisnis.com/read/20170715/469/671770/gedung-utama-kementerian-pupr-bukti-komitmen-pemerintah-kurangi-efek-pemanasan-global>.

tantangan yang dihadapi dalam mencapai pembangunan yang berkelanjutan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi pengambilan kebijakan yang lebih efektif dalam mendukung pembangunan berkelanjutan di Kota Jakarta Selatan dan wilayah lainnya di Indonesia.

Dalam konteks penelitian ini, konsep *masalah mursalah* sangat relevan dan penting untuk dipertimbangkan. *Maslahah mursalah*, yang berasal dari hukum Islam, memungkinkan adaptasi hukum untuk mengatasi tantangan baru sementara mempertahankan prinsip-prinsip fundamentalnya. Dalam konteks penelitian ini, konsep ini dapat digunakan untuk mengevaluasi penerapan peraturan lingkungan dalam pembangunan bangunan ramah lingkungan di Kota Jakarta Selatan dengan perspektif yang lebih holistik, memperhitungkan kepentingan umum dan maslahat bersama.<sup>13</sup>

Diantara ayat-ayat yang dijadikan dasar berlakunya *masalah mursalah* adalah firman Allah SWT dalam QS. Al-Anbiya:

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

“Artinya: Dan tidaklah Kami mengutus kamu, melainkan untuk menjadi Rahmat bagi seluruh alam (QS. Al-Anbiya: 107).”<sup>14</sup>

Sesuatu yang dianggap *maṣlaḥat* itu haruslah berupa *maṣlaḥat* yang hakiki yaitu yang benar-benar akan mendatangkan kemanfaatan atau menolak kemudharatan, bukan berupa dugaan belaka dengan hanya mempertimbangkan adanya kemanfaatan tanpa melihat kepada akibat negatif yang ditimbulkannya.

Sesuatu yang dianggap *maṣlaḥat* itu hendaklah berupa kepentingan umum, bukan

---

<sup>13</sup> Amiruddin Aminullah, “Urgensi Maslahat dalam Pengembangan Hukum Islam,” *Dirasat Islamiah* 2, no. 2 (2021): 67–88, <https://doi.org/10.5281/zenodo.5313875>.

<sup>14</sup> “Surat Al-Anbiya’ Ayat 107: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online,” diakses 7 Juli 2024, <https://quran.nu.or.id/al-anbiya/107>.

kepentingan pribadi. Sesuatu yang dianggap masalah itu tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada ketegasan dalam Al-Qur'an atau sunnah.<sup>15</sup>

Dengan menggunakan konsep *masalah mursalah*, penelitian ini dapat mempertimbangkan kepentingan umum dan masalah bersama dalam penerapan peraturan lingkungan. Hal ini memungkinkan penelitian untuk mengintegrasikan aspek-aspek yang terkait dengan kepentingan umum dan masalah bersama dalam analisis penerapan peraturan lingkungan. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang lebih berharga dalam upaya mewujudkan pembangunan berkelanjutan dan ramah lingkungan.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik mengangkat penelitian dengan judul **“Penilaian Bangunan Gedung Hijau Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 Perspektif *Maslahah Mursalah* (Studi Di Kota Jakarta Selatan)”**.

## **B. Batasan Masalah**

Penelitian ini dibatasi pada wilayah Kota Jakarta Selatan, yang merupakan salah satu wilayah perkotaan dengan pertumbuhan pembangunan yang pesat. Fokus utama dari penelitian ini adalah evaluasi implementasi persyaratan lingkungan dalam pembangunan bangunan gedung hijau di Kota Jakarta Selatan. Objek penelitian mencakup bangunan-bangunan yang telah dibangun atau sedang dalam proses pembangunan setelah diterbitkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021.<sup>16</sup> Kriteria penilaian yang digunakan

---

<sup>15</sup> “ bab ii landasan teori bab2.pdf,” diakses 7 Juli 2024, <https://etheses.iainkediri.ac.id/2831/2/931205616%20bab2.pdf>.

<sup>16</sup> “BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 313.”

dalam penelitian ini mengacu pada peraturan tersebut, khususnya pada pasal 21 yang mencakup tentang penilaian kinerja dalam tahap perencanaan teknis bangunan gedung hijau. Selain itu, penelitian ini juga akan menganalisis data terkait pembangunan yang tidak ramah lingkungan di Kota Jakarta Selatan, seperti tingkat polusi udara, penggunaan energi yang tidak efisien, manajemen air yang buruk, dan pengelolaan limbah konstruksi. Dalam evaluasi penerapan peraturan lingkungan, penelitian ini akan mempertimbangkan konsep *masalah mursalah* untuk menilai kepentingan umum dan maslahat bersama. Konsep ini akan digunakan untuk memperhitungkan berbagai aspek yang terkait dengan kepentingan umum dalam analisis penerapan peraturan lingkungan.

Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi peraturan lingkungan di lapangan, termasuk kendala-kendala yang dihadapi oleh pengembang dan pemilik bangunan. Selain itu, penelitian ini akan mengevaluasi kontribusi pembangunan bangunan gedung hijau terhadap lingkungan hidup, termasuk upaya untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan meningkatkan keberlanjutan pembangunan di wilayah penelitian. Dengan batasan-batasan ini, diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang implementasi peraturan bangunan gedung hijau dan memberikan rekomendasi yang bermanfaat untuk meningkatkan keberlanjutan pembangunan di Kota Jakarta Selatan dan wilayah lainnya di Indonesia.

### **C. Rumusan Masalah**

Dari ulasan singkat mengenai latar belakang diatas yang telah dipaparkan, maka permasalahan yang dikaji sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan Gedung hijau di terapkan dalam pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan?
2. Bagaimana pelaksanaan pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan Gedung hijau di terapkan dalam pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan perspektif *masalah mursalah*?

### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan rumusan masalah diatas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan Pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan gedung hijau diterapkan dalam pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan, termasuk tahapan, prosedur, dan aktor yang terlibat dalam proses penilaian.
2. Untuk mengevaluasi pelaksanaan Pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan gedung hijau dalam konteks prinsip *masalah mursalah*, serta mengidentifikasi sejauh mana penerapan peraturan ini memberikan manfaat

bagi masyarakat dan lingkungan dalam konteks keberlanjutan di Kota Jakarta Selatan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis/Akademik:
  - a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran baru dalam pemahaman mengenai implementasi persyaratan lingkungan dalam pembangunan bangunan hijau, khususnya dengan fokus pada implementasi penilaian bangunan gedung hijau berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 dalam pembangunan gedung hijau. Hasil penelitian ini dapat menjadi penelitian berharga dalam pengembangan bangunan berkelanjutan dan hukum lingkungan di Indonesia.
  - b. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperluas wawasan penulis dalam praktik implementasi kebijakan lingkungan, serta memperkaya literatur akademik terkait pembangunan berkelanjutan dan bangunan gedung hijau.
2. Manfaat Praktis:
  - a. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi panduan bagi pemerintah daerah, pembuat kebijakan, dan pemangku kepentingan terkait dalam meningkatkan implementasi persyaratan bangunan hijau dalam pembangunan bangunan di Kota Jakarta Selatan. Dengan demikian, penelitian ini dapat berkontribusi pada perbaikan praktik pembangunan yang lebih ramah lingkungan dan berkelanjutan di wilayah tersebut.

- b. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan manfaat langsung bagi para pengembang dan pelaku industri konstruksi dalam memahami dan mematuhi regulasi lingkungan yang berlaku, sehingga dapat menghasilkan bangunan yang lebih berkelanjutan dan berkontribusi pada pelestarian lingkungan hidup.

## **F. Definisi Operasional**

### **1. Bangunan Gedung Hijau**

Bangunan Gedung Hijau didefinisikan sebagai struktur yang dirancang, dibangun, dan dioperasikan dengan tujuan mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan iklim, sekaligus meningkatkan kesehatan serta kenyamanan bagi penghuninya melalui penggunaan sumber daya yang efisien dan berkelanjutan.<sup>17</sup> Definisi ini meliputi implementasi teknologi efisiensi energi, seperti panel surya dan sistem pencahayaan hemat energi; pengelolaan air yang efektif, termasuk sistem daur ulang air hujan; penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan dan berkelanjutan, seperti material daur ulang atau terbarukan; serta penjaminan kualitas udara dalam ruangan yang optimal dengan sistem ventilasi yang memadai dan bahan bangunan rendah emisi. Bangunan ini juga harus dirancang dengan mempertimbangkan orientasi yang efektif untuk memaksimalkan pemanfaatan cahaya alami dan integrasi ruang hijau. Semua aspek ini harus mematuhi standar dan regulasi yang relevan, seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum

---

<sup>17</sup> “Green Building atau Bangunan Hijau: Masa Depan Pembangunan,” diakses 8 Agustus 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-malang/baca-artikel/16032/Green-Building-atau-Bangunan-Hijau-Masa-Depan-Pembangunan.html>.

dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021, yang menetapkan pedoman khusus untuk penilaian dan sertifikasi bangunan gedung hijau di Indonesia.

## 2. Pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021

Pasal 21 dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 mengatur tentang penilaian kinerja tahap perencanaan teknis bagi bangunan gedung hijau. Penilaian ini meliputi beberapa parameter, seperti pengelolaan tapak, efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan air, kualitas udara dalam ruang, penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan sampah, dan pengelolaan air limbah.<sup>18</sup> Melalui penerapan parameter ini, tujuan utama dari Pasal 21 adalah untuk memastikan bahwa setiap bangunan yang direncanakan memiliki desain yang mempertimbangkan aspek keberlanjutan, sehingga mampu meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan dan mendukung efisiensi penggunaan sumber daya. Implementasi Pasal 21 ini diharapkan tidak hanya meningkatkan kualitas lingkungan bangunan, tetapi juga menjadi standar dalam pembangunan gedung yang lebih ramah lingkungan dan mendukung keberlanjutan ekosistem.<sup>19</sup>

## 3. *Maslahah Mursalah*

*Maslahah mursalah* adalah sebuah konsep dalam hukum Islam yang mengizinkan pertimbangan kepentingan umum atau manfaat publik yang tidak secara eksplisit diatur oleh nash (teks agama yang definitif seperti Al-Qur'an dan Hadis mutawatir). Ini memfasilitasi adaptasi hukum Islam dengan kondisi sosial,

---

<sup>18</sup> “BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 313.”

<sup>19</sup> “Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313.”

ekonomi, dan budaya yang berubah, selama tidak bertentangan dengan prinsip dasar agama. Dalam operasionalisasinya, *masalah mursalah* memfokuskan pada manfaat nyata yang signifikan untuk kualitas hidup atau pencegahan kerugian serius, diukur melalui bukti empiris atau analisis mendalam. Semua tindakan atau kebijakan yang diambil harus bertujuan untuk kebaikan masyarakat secara keseluruhan, bukan kepentingan kelompok tertentu, dan tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai syariat. *Maslahah mursalah* juga mendukung adaptabilitas hukum syariat terhadap tantangan dan kondisi baru yang muncul, memungkinkan hukum untuk tetap relevan dan efektif tanpa mengabaikan prinsip fundamental Islam. Konsep ini sangat penting dalam mengatur kebijakan publik, terutama di situasi yang tidak memiliki panduan eksplisit dari teks-teks agama, menyediakan cara untuk menjaga keseimbangan antara mempertahankan tradisi dan menerima perubahan yang diperlukan.<sup>20</sup>

#### **G. Sistematika Kepenulisan**

Secara umum, struktur penyusunan suatu penelitian terdiri dari pendahuluan, bagian isi dan penutup. Namun, setiap bagian tersebut dapat diperinci lagi lebih lanjut menjadi beberapa sub bagian.<sup>21</sup> Skripsi ini memiliki sistematika penulisan terdiri dari 5 (lima) bab antara lain yakni pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, pembahasan hingga penutup. Setiap bab tersebut mempunyai struktur yang berbeda. Berikut adalah penjelasannya :

---

<sup>20</sup> Salma Salma, "Maslahah Dalam Perspektif Hukim Islam," *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 10, No. 2 (9 September 2016), <https://doi.org/10.30984/As.V10i2.261>.

<sup>21</sup> Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang.21(2022)

**BAB I :** Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Pada bab ini dijelaskan tentang latar belakang masalah yang menjelaskan tentang mengapa peneliti melakukan penelitian ini, kegelisahan akademik peneliti beserta jawabannya dan menjelaskan juga tentang manfaat yang didapatkan setelah adanya atau dilakukan penelitian.

**BAB II :** Pada bab ini terdiri dari penelitian terdahulu dan kerangka teori. Penelitian terdahulu membahas tentang penelitian yang sudah dilakukan dan konteksnya ada kesamaan dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti serta dijadikan referensi oleh peneliti untuk melakukan penelitian dan bentuk dari penelitian terdahulu ini dapat berupa buku, artikel, jurnal, skripsi, disertasi atau tesis. Sedangkan, kerangka teori berisi tentang konsep-konsep atau teori yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah serta konsep-konsep tersebut nantinya dipergunakan dalam menganalisis setiap permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

**BAB III :** pada bab ini terdiri dari metode penelitian yang dimana didalamnya terdapat jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, metode pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti, jenis dan sumber data, serta metode pengolahan data yang dipakai untuk mendapatkan hasil dari penelitian.

**BAB IV :** pada bab ini berisi tentang inti dari penelitian karena pada bab ini akan menganalisis data-data baik melalui primer maupun sekunder untuk menjawab semua pertanyaan yang ada pada rumusan masalah yang telah ditetapkan hasil penelitian dan pembahasan namun disesuaikan dengan isi pembahasan yang ada di dalam bab ini.

**BAB V:** Bab yang terakhir yakni penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang didapat serta saran yang diperlukan untuk mengatasi permasalahan di penelitian ini.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu berisikan tentang beberapa penelitian dengan pembahasan yang hampir sama dan telah dilakukan sebelum penelitian ini dilakukan. Penelitian terdahulu disini dapat berupa jurnal, artikel, disertasi, maupun tesis. Dimana hal ini memiliki sebuah keterkaitan dengan permasalahan yang sedang penulis teliti untuk menghindari terjadinya duplikasi serta menjelaskan tentang keorisinilan penelitian dan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang sebelumnya.<sup>22</sup>

Peneliti menunjukkan beberapa hasil penelitian terdahulu baik dari judul skripsi dan penelitian yang terkait dengan penelitian yang sudah dipublikasikan maupun yang belum dipublikasikan. Adapun penelitian yang penulis jadikan pedoman dalam penelitian ini adalah :

1. Jurnal yang berjudul "Perbandingan Kriteria Penilaian Bangunan Hijau Antara Greenship Green Buiding Council Indonesia (GBCI) dan Permen PUPR No.21 Tahun 2021 dan Korelasinya dengan Arsitektur Hijau" yang ditulis oleh Eko Debby Prasustiawan, Hamka, Sri Warni dari Program Arsitektur, Institut Teknologi Nasional Malang, bertujuan untuk mengetahui persamaan dan perbedaan kriteria penilaian bangunan gedung hijau yang ada pada Greenship Green Buiding Council Indonesia yang selanjutnya disebut GBCI dan Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 dan bagaimana korelasinya dengan kriteria atau

---

<sup>22</sup> Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang, 21 (2022)

prinsip perancangan arsitektur hijau. Dengan demikian hasilnya dapat memberikan gambaran bagi khalayak umum yang ingin melakukan sertifikasi bangunan gedung hijau untuk memilih lembaga mana yang akan diikuti. Penelitian ini mengungkapkan bahwa Kriteria penilaian antara GreenShip GBCI dan Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaannya hanya terletak pada kriteria penilaian pada objek bangunan baru/ new building pada GBCI dan tahap perancangan teknis pada Permen PUPR No. 21 Tahun 2021. Kriterianya meliputi aspek tapak/ lahan, efisiensi energi, konservasi air, pemanfaatan material, kesehatan dan kenyamanan ruang, dan pengelolaan lingkungan dan sampah. Indikatornya memiliki perbedaan secara jumlah, namun secara substansi penilaian kurang lebih memiliki maksud yang sama. Tahapan dan kriteria penilaian pada Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 memiliki jenis dan klasifikasi yang lebih banyak dibandingkan dengan GreenShip GBCI. GreenShip GBCI konsisten menggunakan 6 kriteria untuk semua jenis objek, namun yang berbeda hanya pada jumlah indikator pada masing-masing kriteria tersebut. Sedangkan Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 lebih banyak kriteria berdasarkan tahapannya. Secara garis besar memiliki 5 tahapan yaitu Pemrograman; Perencanaan teknis; Pelaksanaan konstruksi; Pemanfaatan; dan Pembongkaran. Sehingga secara indikator penilaian juga lebih banyak dibanding GreenShip GBCI, namun tetap memiliki substansi penilaian yang sama. Korelasinya dengan arsitektur hijau adalah memiliki substansi kriteria yang sama. Kriteria penilaian bangunan gedung hijau dengan kriteria arsitektur hijau sama-sama fokus pada penyelesaian isu kerusakan

lingkungan, pemanasan global, gas rumah kaca, dan lain-lain. Kriteria penilaian bangunan gedung hijau diturunkan dari teori prinsip-prinsip arsitektur hijau yang banyak dibahas pada literatur-literatur. Sehingga jika dirunut antara arsitektur hijau dengan kriteria greenship GBCI dan Permen PUPR No.21 tahun 2021 memiliki substansi tujuan yang sama. Bedanya arsitektur hijau berorientasi pada proses perencanaan dan perancangan, sedangkan penilaian bangunan gedung hijau terfokus mulai dari proses perancangan hingga pemanfaatan dan pembongkaran.<sup>23</sup>

2. Jurnal yang berjudul "Implementasi Konsep Green Building Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau Pada Perumahan Cianjur Asri Residence" yang ditulis oleh Teddy Abdurrahman Suharyadi, Moch. Ichwan Nur Effendie dari Fakultas Teknik, Universitas Suryakencana, yang bertujuan untuk menganalisis dan mengimplementasikan konsep green building berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau pada Perumahan Cianjur Asri Residence. Pada tahap awal, studi literatur dilakukan untuk memahami prinsip dan aspek penting dalam konsep green building secara detail untuk memahami persyaratan dan kriteria yang harus dipenuhi dalam implementasi konsep ini. Selanjutnya, penelitian dilakukan di lapangan untuk mengidentifikasi status aktual perumahan Cianjur Asri Residence terkait dengan konsep green

---

<sup>23</sup> Eko Debby Prasustiawan, Hamka Hamka, dan Sri Winarni, "PERBANDINGAN KRITERIA PENILAIAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU:," *Prosiding SEMSINA* 4, no. 01 (8 Desember 2023): 75–83, <https://doi.org/10.36040/semsina.v4i01.7979>.

building. Evaluasi dilakukan untuk menilai tingkat kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Hasil dari penelitian ini yaitu Implementasi konsep green building pada perumahan Cianjur Asri Residence telah dilakukan sebesar 2,36% atau dengan perolehan 39 poin berdasarkan parameter Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau sehingga tidak termasuk kedalam predikat BGH Utama, BGH Madya, serta BGH Pratama. Secara keseluruhan, implementasi konsep green building pada perumahan Cianjur Asri Residence belum mencapai predikat yang tercantum dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, akan tetapi langkah yang dilakukan untuk mengimplementasikan konsep green building pada perumahan Cianjur Asri Residence harus terus dikembangkan dan direncanakan tidak hanya pada perumahan Cianjur Asri Residence akan tetapi untuk seluruh masyarakat agar pembangunan berkelanjutan (sustainable building) sebagai tujuan dari konsep green building dapat tercapai.<sup>24</sup>

3. Skripsi yang berjudul “Analisis Konsep Bangunan Hijau (Green Building) Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.21 Tahun 2021 Pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta” yang di tulis oleh Ananda Yuman Raihan Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang bertujuan untuk Menganalisa kriteria

---

<sup>24</sup> Teddy Abdurrahman Suharyadi dan Mochammad Ichwan Nur Effendie, “Implementasi Konsep Green Building Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau Pada Perumahan Cianjur Asri Residence,” *JURNAL MOMEN TEKNIK SIPIL SURYAKANCANA* 6, no. 1 (24 Agustus 2023): 59–73.

gedung yang dikatakan bangunan hijau berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.21 Tahun 2021. Serta Menganalisa penerapan bangunan hijau pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.21 Tahun 2021. Dengan hasil penelitian mengungkapkan bahwa Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta telah berhasil menerapkan berbagai prinsip bangunan hijau sesuai dengan standar yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri PUPR No. 21 Tahun 2021. Gedung ini menunjukkan efisiensi energi yang signifikan dengan penggunaan pencahayaan alami yang optimal dan penerapan sistem HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) yang efisien. Selain itu, gedung ini juga berhasil mengimplementasikan konservasi air melalui instalasi perangkat hemat air dan sistem pengumpulan air hujan yang efektif. Dalam hal pengelolaan limbah, Gedung G5 menerapkan strategi daur ulang dan pengurangan limbah konstruksi yang memadai. Penggunaan material ramah lingkungan, termasuk bahan lokal dan material daur ulang, memperkuat komitmen gedung ini terhadap keberlanjutan. Meskipun demikian, penelitian ini juga mengidentifikasi beberapa tantangan, seperti perlunya peningkatan dalam pelatihan dan kesadaran penghuni gedung mengenai praktik berkelanjutan. Secara keseluruhan, Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta telah mencapai pencapaian yang mengesankan dalam implementasi bangunan hijau dan menawarkan model yang patut ditiru bagi proyek-proyek konstruksi lainnya di masa depan.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ananda Yuman Raihan, "Analisis Konsep Bangunan Hijau (Green Building) Berdasarkan Peraturan Menteri Pupr No.21 Tahun 2021 Pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta," *Green Building*, 2021.

4. Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (Green Building) Berdasarkan Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 ( Studi Kasus Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar)” yang ditulis oleh Muhammad Ahid Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Semarang, yang bertujuan untuk mengetahui penilaian kinerja bangunan gedung hijau (green building) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 pada pelaksanaan proyek pembangunan Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar. Dengan hasil penelitian Analisis penilaian kinerja bangunan gedung hijau pada Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar menunjukkan bahwa Konsultan Perencana memiliki peran penting dalam memastikan pembangunan sesuai dengan gambar, RAB, dan spesifikasi teknis yang dibuat. Penilaian terhadap gedung ini mencakup empat parameter utama yang memenuhi standar bangunan gedung hijau: kesesuaian kinerja konstruksi, proses konstruksi hijau, praktik perilaku hijau, dan rantai pasok hijau. Pada penilaian kesesuaian kinerja konstruksi, gedung ini mendapatkan 64 poin, dengan fokus pada penjaminan mutu, pengendalian mutu, dan serah terima pekerjaan. Proses konstruksi hijau mendapatkan 50 poin, dipengaruhi oleh metode konstruksi hijau, optimasi penggunaan peralatan, manajemen limbah, dan konservasi air serta energi. Praktik perilaku hijau meraih 18 poin, dengan penerapan sistem manajemen keselamatan dan perilaku ramah lingkungan. Rantai pasok hijau memperoleh 11 poin, dipengaruhi oleh penggunaan material, pemilihan pemasok, dan konservasi energi. Secara keseluruhan,

gedung ini mencapai total 143 poin dalam penilaian kinerja bangunan gedung hijau. Namun, karena belum memiliki sertifikat penilaian green building, belum dapat dipastikan apakah gedung ini sepenuhnya memenuhi standar bangunan hijau. Meski demikian, dari pengamatan, Gedung Kuliah Fisipol Sidotopo tampak telah menerapkan kriteria gedung hijau selama proses konstruksi.<sup>26</sup> Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan yaitu fokus penelitian pada satu Gedung, yaitu Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo serta lebih menitikberatkan penelitian pada perhitungan Teknik Sipil. Sedangkan penelitian yang dilakukan yaitu Penilaian Bangunan Hijau di Kota Jakarta Selatan dengan fokus pada kesesuaian dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021.

5. Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Penilaian Kinerja Gedung Hijau (Green Building) Pada Proyek Pembangunan Masjid Baiturrahman Semarang” yang ditulis oleh Ardhy Maulana Akbar Mujiono Putra Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Semarang, yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses penerapan kinerja Gedung Hijau (Green Building) (Proyek Pembangunan Masjid Baiturrahman Semarang) pada tahap pemanfaatan serta Menganalisis kinerja penilaian kinerja Gedung Hijau (Green Building) (Proyek Pembangunan Masjid Baiturrahman Semarang). Dengan hasil penelitian Penerapan penilaian kinerja green building pada tahap pemanfaatan rehabilitasi yaitu Organisasi Dan Tata Kelola Bangunan Gedung Hijau, Proses Konstruksi

---

<sup>26</sup> “ Muhammad Ahid Analisis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (Green Building) Berdasarkan Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 ( Studi Kasus Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar)” diakses 12 Agustus 2024, <https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/C11A/2018/C.131.18.0154/C.131.18.0154-15-File-Komplit-20230301100858.pdf>.

Pengubahsuaian, Pemeliharaan Kinerja Bgh Pada Masa Pemanfaatan, Peran Penghuni/Pengguna Bangunan Gedung Hijau dengan parameter penilaian kinerja Bangunan Gedung hijau (green building) pada proyek pembangunan masjid Baiturrahman Semarang diatas, persentase 78 % dikategorikan sebagai Bangunan Gedung Hijau Pratama. Aspek yang paling penting dalam penilaian kinerja Green building pada proyek pembangunan masjid Baiturrahman Semarang yaitu dengan persyaratan untuk proses konstruksinya menggunakan material yang ramah lingkungan.<sup>27</sup> Penilaian yang dilakukan tidak mencantumkan Peraturan yang berkaitan dengan bangunan gedung hijau, serta penelitian tersebut menitikberatkan pada satu buah bangunan yaitu Masjid Baiturrahman Semarang. Sedangkan penelitian yang dilakukan yaitu Penilaian Bangunan Hijau di Kota Jakarta Selatan dengan fokus pada kesesuaian dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021.

**Tabel 1**  
**Penelitian Terdahulu**

No.	Nama dan Judul	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Perbedaan	Unsur Pembaharuan
1.	Perbandingan Kriteria Penilaian Bangunan Hijau Antara	Bagaimana perbandingan persamaan dan perbedaan kriteria penilaian bangunan	Kriteria penilaian Greenship GBCI dan Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 memiliki persamaan dalam	1. Penelitian ini membandingkan Penilaian Bangunan Hijau antara Greenship	Menilai Kesesuaian pada Bangunan Hijau di Kota

<sup>27</sup> “Ardhy Maulana Akbar Mujiono Putra Analisis Penilaian Kinerja Gedung Hijau (Green Building) Pada Proyek Pembangunan Masjid Baiturrahman Semarang,” diakses 12 Agustus 2024, <https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/C11A/2018/C.111.18.0179/C.111.18.0179-15-File-Komplit-20230314101346.pdf>.

<p>Greenship GBCI dan Permen PUPR No.21 Tahun 2021 dan Korelasinya dengan Arsitektur Hijau</p>	<p>gedung hijau yang ada pada Greenship GBCI dan Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 dan bagaimana korelasinya dengan kriteria atau prinsip perancangan arsitektur hijau?.dan apakah diantara ketiganya merujuk pada kriteria yang sama atau berbeda?</p>	<p>aspek bangunan baru dan perancangan teknis, meliputi tapak, efisiensi energi, konservasi air, material, kesehatan, kenyamanan, dan pengelolaan lingkungan. Meskipun indikatornya berbeda, substansinya serupa. Permen PUPR mencakup lebih banyak tahapan dan kriteria, termasuk pemrograman, perencanaan, konstruksi, pemanfaatan, dan pembongkaran. Kedua sistem berfokus pada isu lingkungan seperti pemanasan global dan gas rumah kaca, berbasis prinsip arsitektur hijau. Arsitektur hijau berorientasi pada perancangan, sedangkan penilaian bangunan hijau</p>	<p>GBCI dengan Permen PUPR No.21 Tahun 2021 2. Penelitian ini tidak menyinggung perspektif syariah</p>	<p>Jakarta Selatan dengan Permen PUPR No.21 Tahun 2021, dan penambahan perspektif Syariah dalam Penilaian kesesuaian tersebut</p>
--	---	--	--	---

			mencakup seluruh siklus bangunan.		
2	Implementasi Konsep Green Building Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau Pada Perumahan Cianjur Asri Residence	Untuk Menganalisis dan mengimplementasikan konsep green building berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau pada Perumahan Cianjur Asri Residence	1. Implementasi konsep green building pada perumahan Cianjur Asri Residence telah dilakukan sebesar 2,36% atau dengan perolehan 39 poin berdasarkan parameter Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau sehingga tidak termasuk kedalam predikat BGH Utama, BGH Madya, serta BGH Pratama. 2. Secara keseluruhan, implementasi konsep green building pada perumahan Cianjur Asri Residence belum mencapai predikat yang tercantum dalam	1. Fokus Penelitian berbeda tujuan yaitu untuk mengevaluasi dan menghitung variable yang terdapat dalam Permen PUPR No.21 Tahun 2021 di Perumahan Cianjur Asri Residence	Unsur pembaharuan dalam penelitian ini adalah pendekatan kontekstual terhadap pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan, serta penilaian implementasi persyaratan lingkungan, penyediaan rekomendasi perbaikan, dan kontribusi langsung terhadap upaya pembangunan berkelanjutan.

			<p>Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, akan tetapi langkah yang dilakukan untuk mengimplementasikan konsep green building pada perumahan Cianjur Asri Residence harus terus dikembangkan dan direncanakan tidak hanya pada perumahan Cianjur Asri Residence akan tetapi untuk seluruh masyarakat agar pembangunan berkelanjutan (sustainable building) sebagai tujuan dari konsep green building dapat tercapai.</p>		
3.	Analisis Konsep Bangunan Hijau (Green Building)	Untuk Menganalisa kriteria gedung yang dikatakan bangunan hijau berdasarkan	Dengan hasil penelitian mengungkapkan bahwa Gedung G5	1. Penelitian ini menfokuskan Analisis Konsep Bangunan Hijau	Penilaian Kesesuaian pada Bangunan

	Berdasarkan Peraturan Menteri Pupr No.21 Tahun 2021 Pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta	Peraturan Menteri PUPR No.21 Tahun 2021. Serta Menganalisa penerapan bangunan hijau pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.21 Tahun 2021	Universitas Muhammadiyah Yogyakarta telah berhasil menerapkan berbagai prinsip bangunan hijau sesuai dengan standar yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri PUPR No. 21 Tahun 2021	pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta 2. Penelitian ini tidak mengikutsertakan pembahasan dari perspektif syariah	Hijau di Kota Jakarta Selatan dengan Permen PUPR No.21 Tahun 2021, dan penambahan perspektif Syariah dalam Penilaian kesesuaian tersebut
4.	Analisis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (Green Building) Berdasarkan Permen Pupr No. 21 Tahun 2021 ( Studi Kasus Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar)	1. Apakah Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar sudah memenuhi kriteria standar bangunan gedung hijau (green building)? 2. Bagaimana penerapan kriteria bangunan gedung hijau (green building) pada proyek tersebut?	Analisis penilaian kinerja bangunan gedung hijau pada Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar menunjukkan bahwa Konsultan Perencana memiliki peran penting dalam memastikan pembangunan sesuai dengan gambar, RAB, dan spesifikasi teknis yang dibuat. Penilaian terhadap gedung ini mencakup empat parameter utama yang memenuhi standar bangunan gedung	Perbedaan dengan penelitian tersebut yaitu fokus penelitian pada satu Gedung, yaitu Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo serta lebih menitikberatkan penelitian pada penghitungan Teknik sipil	Memberikan penjelasan baru tentang bangunan gedung hijau dalam perspektif Syariah serta memberikan penjelasan lebih lanjut tentang bangunan gedung hijau yang diatur dalam Permen Pupr No. 21 Tahun 2021

			<p>hijau: kesesuaian kinerja konstruksi, proses konstruksi hijau, praktik perilaku hijau, dan rantai pasok hijau. Pada penilaian kesesuaian kinerja konstruksi, gedung ini mendapatkan 64 poin, dengan fokus pada penjaminan mutu, pengendalian mutu, dan serah terima pekerjaan. Proses konstruksi hijau mendapatkan 50 poin, dipengaruhi oleh metode konstruksi hijau, optimasi penggunaan peralatan, manajemen limbah, dan konservasi air serta energi. Praktik perilaku hijau meraih 18 poin, dengan penerapan sistem manajemen keselamatan dan perilaku ramah lingkungan. Rantai pasok hijau memperoleh 11 poin,</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>dipengaruhi oleh penggunaan material, pemilihan pemasok, dan konservasi energi. Secara keseluruhan, gedung ini mencapai total 143 poin dalam penilaian kinerja bangunan gedung hijau. Namun, karena belum memiliki sertifikat penilaian green building, belum dapat dipastikan apakah gedung ini sepenuhnya memenuhi standar bangunan hijau. Meski demikian, dari pengamatan, Gedung Kuliah Fisipol Sidotopo tampak telah menerapkan kriteria gedung hijau selama proses konstruksi.</p>		
5.	<p>Analisis Penilaian Kinerja Gedung Hijau (Green Building) Pada Proyek Pembangunan</p>	<p>1. Bagaimana Penerapan kinerja Green Building pada tahap pemanfaatan konstruksi? 2. Apakah aspek yang paling penting dalam</p>	<p>Penerapan penilaian kinerja green building pada tahap pemanfaatan rehabilitasi yaitu Organisasi Dan Tata Kelola Bangunan</p>	<p>Penelitian yang dilakukan tidak mencantumkan Peraturan yang berkaitan dengan bangunan gedung hijau, serta</p>	<p>Melakukan Penilaian terhadap bangunan gedung hijau yang ada di Kota Jakarta</p>

	<p>Masjid Baiturrahman Semarang</p>	<p>penilaian kinerja Green Building pada proyek pembangunan masjid Baiturrahman Semarang?</p>	<p>Gedung Hijau, Proses Konstruksi Pengubahsuaian, Pemeliharaan Kinerja Bgh Pada Masa Pemanfaatan, Peran Penghuni/Pengguna Bangunan Gedung Hijau dengan parameter penilaian kinerja Bangunan Gedung hijau (green building) pada proyek pembangunan masjid Baiturrahman Semarang diatas, persentase 78 % dikategorikan sebagai Bangunan Gedung Hijau Pratama. Aspek yang paling penting dalam penilaian kinerja Green building pada proyek pembangunan masjid Baiturrahman Semarang yaitu dengan persyaratan untuk proses konstruksinya menggunakan</p>	<p>penelitian tersebut menitikberatkan pada satu buah bangunan yaitu Masjid Baiturrahman Semarang</p>	<p>Selatan dengan kesesuaian dalam Peraturan Menteri Pupr No 21 Tahun 2021, serta memberikan penjelasan lebih lanjut dengan perspektif Syariah.</p>
--	-------------------------------------	---	--	---	---

			material yang ramah lingkungan.		
--	--	--	---------------------------------	--	--

Berdasarkan penelitian-penelitian yang telah dijelaskan sebelumnya, beberapa penelitian terdahulu menitikberatkan pada analisis fasilitas. Namun, penelitian ini membedakan diri dengan lebih menekankan implementasi penilaian Bangunan Gedung Hijau, dengan fokus mengevaluasi kesesuaian dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021, khususnya di Kota Jakarta Selatan.

## **B. Kerangka Teori**

Kerangka teori berisi tentang teori dan atau konsep-konsep yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah. Landasan teori atau konsep-konsep tersebut nantinya dipergunakan dalam menganalisa setiap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.<sup>28</sup>

### **1. Konsep Implementasi Kebijakan**

Konsep mengenai implementasi kebijakan akan membantu memahami faktor-faktor yang memengaruhi bagaimana peraturan lingkungan diimplementasikan dalam praktik pembangunan. Dengan memperhatikan aspek-aspek seperti kapasitas institusi, partisipasi masyarakat, dan alat-alat kebijakan yang tersedia, penelitian ini akan menganalisis hambatan dan peluang dalam implementasi regulasi lingkungan.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang, 24(2022)

<sup>29</sup> Purnaweni, Hartuti. "Implementasi Kebijakan Lingkungan Di Indonesia: Hambatan Dan Tuntutan" 1, No. 3 (2004). <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/dialogue/article/view/537/412>

Implementasi kebijakan adalah langkah penting dalam siklus kebijakan publik. Setelah kebijakan dirumuskan dan disahkan, langkah selanjutnya adalah memastikan bahwa kebijakan tersebut diterapkan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Implementasi kebijakan tidak hanya tentang menjalankan keputusan kebijakan, tetapi juga memastikan bahwa hasil yang diinginkan dapat tercapai melalui mekanisme yang tepat.

Menurut James E. Anderson dalam bukunya *Public Policymaking*, implementasi kebijakan adalah "proses di mana kebijakan publik diubah dari keputusan tertulis menjadi tindakan nyata."<sup>30</sup> Ia menekankan bahwa implementasi melibatkan lebih dari sekadar menjalankan keputusan; hal ini juga berkaitan dengan bagaimana keputusan tersebut dipahami dan diterima oleh pihak-pihak yang terlibat.

Grindle dan Thomas dalam buku *Public Choices and Policy Change: The Political Economy of Reform in Developing Countries* juga menjelaskan bahwa implementasi kebijakan merupakan tahap paling kompleks dalam proses kebijakan publik. Mereka berpendapat bahwa implementasi kebijakan sering kali dipengaruhi oleh faktor politik dan ekonomi, di mana perubahan kebijakan publik bisa menghadapi perlawanan dari berbagai kelompok kepentingan. Oleh karena itu, Grindle dan Thomas menekankan pentingnya dukungan politik dan koalisi strategis dalam keberhasilan implementasi kebijakan.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> James E. Anderson, *Public Policymaking* (New York: Houghton Mifflin, 2006).57

<sup>31</sup> John Thomas Merilee Grindle, *Public Choices and Policy Change* (Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1991).22

Selanjutnya, Edwards III dalam tulisannya *Implementing Public Policy* menguraikan empat faktor utama yang memengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan.<sup>32</sup>

1. Komunikasi: Informasi tentang kebijakan harus disampaikan secara jelas dan konsisten kepada semua pihak yang bertanggung jawab atas implementasi kebijakan tersebut.
2. Sumber daya: Keberhasilan implementasi kebijakan sangat bergantung pada tersedianya sumber daya yang memadai, baik dalam bentuk keuangan, sumber daya manusia, maupun sarana dan prasarana.
3. Disposisi atau sikap pelaksana: Pelaksana kebijakan harus memiliki sikap yang mendukung kebijakan yang akan diimplementasikan. Jika pelaksana tidak memiliki komitmen terhadap kebijakan tersebut, maka implementasi tidak akan berjalan efektif.
4. Struktur birokrasi: Efektivitas struktur birokrasi juga menjadi faktor penting. Organisasi atau badan pelaksana kebijakan harus memiliki prosedur yang jelas serta koordinasi yang baik antara berbagai pihak yang terlibat.

Hogwood dan Gunn dalam bukunya *Policy Analysis for the Real World* menyebutkan bahwa salah satu tantangan dalam implementasi kebijakan adalah "penyimpangan" antara kebijakan yang dirumuskan dengan pelaksanaannya di lapangan. Penyimpangan ini terjadi karena beberapa faktor, seperti perubahan konteks sosial-politik, sumber daya yang terbatas, atau kepentingan politik tertentu.

---

<sup>32</sup> George C. Edwards III, *Implementing Public Policy* (Washington: CQ Press, 1980).71

Mereka juga menekankan pentingnya fasilitasi dan monitoring dalam proses implementasi agar kebijakan dapat berjalan sesuai dengan yang direncanakan.<sup>33</sup>

Menurut Winter, implementasi kebijakan adalah serangkaian proses yang kompleks yang melibatkan berbagai aktor dan sering kali berhadapan dengan tantangan-tantangan, seperti konflik kepentingan, koordinasi antar lembaga, serta kapasitas kelembagaan yang terbatas. Winter menyarankan agar implementasi kebijakan harus dilihat sebagai proses dinamis yang membutuhkan penyesuaian berdasarkan perkembangan di lapangan.<sup>34</sup>

Pressman dan Wildavsky dalam bukunya *Implementation: How Great Expectations in Washington Are Dashed in Oakland* menyatakan bahwa kebijakan seringkali gagal diimplementasikan bukan karena perumusannya yang buruk, tetapi karena proses implementasi yang rumit dan adanya konflik kepentingan antar lembaga pelaksana. Mereka menyoroti pentingnya sinergi antar institusi dan pengurangan titik-titik gesekan yang dapat menghambat implementasi kebijakan.<sup>35</sup>

#### Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Implementasi Kebijakan

Terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pelaksanaan kebijakan, dan faktor-faktor ini dapat dikelompokkan menjadi dua kategori utama:

1. Faktor Internal:

- Sifat kebijakan: Kejelasan tujuan kebijakan, konsistensi antara tujuan dan instrumen yang digunakan, serta pemahaman yang jelas tentang apa yang

---

<sup>33</sup> Lewis Gunn Brian Hogwood, *Policy Analysis for the Real World* (New York: Oxford University Press, 1984).112

<sup>34</sup> Silas Mvulirwenande, Uta Wehn, dan Guy Alaerts, "Policy factors explaining the failure of delegated management in water supply: evidence from Ghana," *Water International* 44 (19 November 2018): 1–17, <https://doi.org/10.1080/02508060.2018.1539697>.

<sup>35</sup> Jeffrey Pressman Aaron Wildavsky, *Implementation: How Great Expectations in Washington Are Dashed in Oakland* (Berkeley: University of California Press, 1973).88

diharapkan dari kebijakan tersebut adalah kunci utama keberhasilan implementasi.

- Sumber daya yang tersedia: Tanpa adanya sumber daya yang cukup, baik berupa anggaran, sumber daya manusia, maupun teknologi, implementasi kebijakan akan terhambat.
- Kualitas pelaksana: Profesionalisme dan kompetensi pelaksana kebijakan turut menentukan efektivitas implementasi.

## 2. Faktor Eksternal:

- Lingkungan politik: Dukungan atau oposisi politik terhadap kebijakan dapat mempengaruhi keberhasilan implementasinya.
- Lingkungan sosial dan ekonomi: Kondisi sosial-ekonomi masyarakat juga berperan dalam mempengaruhi seberapa baik kebijakan diterima dan diimplementasikan.
- Pihak-pihak terkait (stakeholders): Dukungan atau resistensi dari kelompok-kelompok kepentingan, seperti organisasi non-pemerintah atau sektor swasta, bisa menjadi faktor penentu keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan.

Sebagai kesimpulan, keberhasilan implementasi kebijakan publik sangat bergantung pada berbagai faktor, mulai dari perumusan kebijakan, kesiapan organisasi pelaksana, hingga dukungan dari lingkungan politik dan sosial. Tanpa adanya kolaborasi yang kuat antara berbagai pihak serta alokasi sumber daya yang memadai, kebijakan yang dirumuskan dengan baik sekalipun akan sulit untuk diimplementasikan secara efektif. Oleh karena itu, implementasi kebijakan

memerlukan pendekatan yang komprehensif dan penyesuaian yang berkelanjutan agar tujuan kebijakan dapat tercapai.

## **2. Konsep Penilaian Bangunan Gedung Hijau**

Menurut Ralph Tyler (1950), Penilaian adalah proses pengumpulan data yang bertujuan untuk menentukan sejauh mana, dalam aspek apa, dan pada bagian mana tujuan pendidikan telah tercapai. Jika ada yang belum tercapai, penilaian juga mengidentifikasi bagian yang belum memenuhi tujuan serta penyebabnya. Definisi yang lebih luas dikemukakan oleh dua ahli lainnya, yaitu Cronbach dan Stufflebeam, yang menambahkan bahwa penilaian bukan hanya untuk mengukur pencapaian tujuan, tetapi juga berfungsi sebagai dasar dalam pengambilan keputusan.<sup>36</sup>

Bangunan Gedung Hijau adalah bangunan gedung yang memenuhi persyaratan bangunan gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip bangunan gedung hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.<sup>37</sup>

Dalam Surat Edaran No. 01/SE/M/2022 mengenai Petunjuk Teknis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, tertulis bahwa penilaian kinerja Bangunan Gedung Hijau (BGH) dilakukan oleh penyedia jasa yang berperan sebagai asesi. Green Building Council Indonesia yang selanjutnya disebut GBCI, sebagai salah satu penyedia jasa yang diakui, memiliki kewenangan untuk melaksanakan penilaian kinerja terhadap BGH. Peran ini memungkinkan GBCI untuk

---

<sup>36</sup> Arikunto, *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan Edisi 3*.

<sup>37</sup> "DPUPKP - Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau," diakses 29 Oktober 2024, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/775/penilaian-kinerja-bangunan-gedung-hijau>.

memberikan evaluasi dan penilaian sesuai dengan standar dan prinsip bangunan hijau, memastikan bahwa bangunan-bangunan tersebut telah memenuhi kriteria keberlanjutan yang diatur.

Sebagai upaya untuk menjaga keberlanjutan dan kepatuhan terhadap regulasi, GBCI menerapkan kebijakan khusus dalam melakukan penilaian bangunan gedung hijau. Kebijakan GBCI dalam melakukan penilaian ini tidak hanya bersifat audit represif tetapi lebih kepada pendekatan preventif yang melibatkan berbagai bentuk pembinaan seperti sosialisasi, pendampingan teknis, asistensi, dan evaluasi.

Kegiatan tersebut bertujuan untuk mendorong pemahaman dan kepatuhan pengembang terhadap standar bangunan hijau sekaligus membimbing mereka dalam memenuhi kriteria penilaian yang ditetapkan.<sup>38</sup> Penilaian dilakukan sebagai bagian dari pengawasan GBCI agar pembangunan gedung hijau dapat mendukung keberlanjutan lingkungan. Selain itu, GBCI tetap memiliki wewenang melakukan audit investigatif, khususnya dalam kasus-kasus yang berpotensi merugikan keuangan negara, dengan tujuan untuk membantu aparat penegak hukum dalam menghitung kerugian negara, sehingga peran GBCI mencakup aspek preventif dan represif sesuai kebutuhan pengawasan.

Bahwa untuk mengoptimalkan pelaksanaan penilaian kinerja Bangunan Gedung Hijau (BGH) dan memastikan tercapainya standar teknis BGH, perlu ditetapkan Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Pedoman Teknis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau. Surat Edaran No. 01/SE/M/2022 tentang Pedoman Teknis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau ini disusun sebagai tindak lanjut ketentuan penilaian kinerja BGH.

---

<sup>38</sup> “Iai - Memanusiakan Sistem Penilaian Bangunan Gedung Hijau,” Diakses 30 Oktober 2024, <https://iai-jakarta.org/news/memanusiakan-sistem-penilaian-bangunan-gedung-hijau>.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri No.01/SE/M/2022 tentang petunjuk teknis penilaian bangunan gedung hijau mempunyai 7 variabel diantaranya yaitu: Pengelolaan tapak; Efisiensi penggunaan energy; Efisiensi penggunaan air; Kualitas udara dalam ruang; Penggunaan material ramah lingkungan; Pengelolaan sampah; dan Pengelolaan Air Limbah. Pada setiap variabel terdapat didalamnya beberapa indikator penilaian dengan poin maksimum di dalamnya : Pengelolaan tapak (34 poin); Efisiensi energi (44 poin); Efisiensi penggunaan air (22 poin); Kualitas udara dalam ruang (24 poin); Penggunaan material ramah lingkungan (21 poin); Pengelolaan sampah (10 poin); dan pengelolaan air limbah (10 poin). Total poin tertinggi dari 7 variabel tersebut yaitu 165 poin.<sup>39</sup> GBCI memiliki 4 predikat penilaian poin yaitu, *platinum* (85-165 poin), *gold* (50- 84 poin) , *silver* (21-49 poin), dan *bronze* (10-20 poin).<sup>40</sup>

Dalam Pasal 21 dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 memberikan landasan teknis yang sangat penting untuk penilaian BGH pada tahap perencanaan.<sup>41</sup> Dalam Pasal 21, terdapat ketentuan yang mengatur kriteria dan indikator teknis untuk setiap variabel penilaian, yang mencakup aspek-aspek berikut:

- a. Pengelolaan Tapak: Menilai aspek orientasi bangunan, jumlah ruang terbuka hijau, aksesibilitas, dan strategi pengurangan dampak lingkungan. Pada variabel ini, setiap bangunan harus direncanakan agar meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitar.

---

<sup>39</sup> “Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 01/SE/M/2022.”

<sup>40</sup> “GREEN BUILDING COUNCIL INDONESIA | GBCI.”

<sup>41</sup> “Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313,”  
<https://jdih.maritim.go.id/Cfind/Source/Files/Permen-Pupr/2021pmpupr021.Pdf>.

- b. Efisiensi Penggunaan Energi: Memastikan bangunan dirancang dengan elemen-elemen yang mendukung penghematan energi, seperti selubung bangunan yang efisien, penggunaan ventilasi alami, dan pencahayaan alami.
- c. Efisiensi Penggunaan Air: Mendorong penggunaan perangkat hemat air serta penerapan strategi pengelolaan air hujan dan limbah air domestik.
- d. Kualitas Udara dalam Ruangan: Mencakup pengendalian karbon dioksida, penyediaan ventilasi yang memadai, serta pembatasan penggunaan bahan kimia berbahaya yang dapat mencemari udara di dalam gedung.
- e. Penggunaan Material Ramah Lingkungan: Menilai pemilihan material yang tidak berbahaya, dapat didaur ulang, dan memiliki dampak minimal terhadap lingkungan.
- f. Pengelolaan Sampah: Menekankan prinsip 3R (Reduce, Reuse, Recycle) dalam pengelolaan sampah selama dan setelah tahap konstruksi.
- g. Pengelolaan Air Limbah: Mengharuskan bangunan memiliki sistem pengolahan air limbah yang efisien dan aman bagi lingkungan.<sup>42</sup>

Dengan adanya Pasal 21, setiap parameter di atas diukur dan diatur agar bangunan dapat memenuhi syarat-syarat penilaian pada tahap perencanaan teknis. Pasal ini memberikan arahan bagi pengembang dan tim perencana agar memperhatikan berbagai aspek keberlanjutan, sehingga penilaian tidak hanya menjadi formalitas, melainkan juga menghasilkan bangunan yang ramah lingkungan dan efisien. Dalam penelitian ini, Pasal 21 dapat menjadi kerangka analisis untuk mengevaluasi penerapan penilaian teknis BGH di Kota Jakarta

---

<sup>42</sup> “Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 01/SE/M/2022.”

Selatan, melihat bagaimana setiap indikator dipenuhi atau kendala yang dihadapi dalam proses penilaiannya.

### **3. Teori *Maslahah Mursalah***

#### **a. Pengertian *Maslahah Mursalah***

*Maslahah mursalah* secara terminologi berasal dari kata *maslahah* yang berarti segala sesuatu yang mendatangkan manfaat atau kebaikan dan *mursalah* yang bermakna tidak terkait dengan nash tertentu, baik dalam Al-Qur'an maupun Hadist. Dengan kata lain, *maslahah mursalah* merujuk pada manfaat yang tidak disebutkan secara eksplisit dalam nash, tetapi sejalan dengan tujuan syariat Islam, yaitu mewujudkan kebaikan dan menghindari kerusakan.

Menurut Ibn Qayyim al-Jawziyyah, *maslahah* merupakan dasar hukum yang paling penting dalam syariat Islam.<sup>43</sup> Hukum Islam, menurut beliau, disyariatkan demi membawa kemaslahatan bagi manusia dan menghindarkan mereka dari kemudharatan. Sebuah hukum dikatakan benar jika ia sesuai dengan tujuan syariat, yakni memberikan kemaslahatan bagi umat manusia dalam kehidupan dunia dan akhirat. Ibn Qayyim menegaskan bahwa syariat itu adalah keadilan, rahmat, maslahat, dan hikmah. Maka, setiap hukum yang menyalahi keadilan, merusak rahmat, meniadakan maslahat, atau menolak hikmah bukanlah bagian dari syariat, meskipun secara lahiriah disebut sebagai syariat.

Menurut Imam Malik, *maslahah mursalah* adalah dasar penetapan hukum ketika tidak ada nash yang jelas mengenai suatu persoalan.<sup>44</sup> Imam Malik

---

<sup>43</sup> Nim 01360630 Farid, "Kedudukan Maslahah Dalam Hukum Islam (Sebuah Studi Komparatif Atas Pemikiran Ibn Qayyim Al Jauziyah Dan Najmuddin At-Tufi )" (Skripsi, Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005), <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/36529/>.

<sup>44</sup> Taufiqur Rohman, "Kontroversi Pemikiran Antara Imam Malik Dengan Imam Syafi'i Tentang Maslahah Mursalah Sebagai Sumber Hukum," *Isti'dal : Jurnal Studi Hukum Islam* 4, no. 1 (4 Maret 2017): 30–38, <https://doi.org/10.34001/istidal.v4i1.698>.

menggunakannya sebagai pedoman untuk menetapkan hukum yang baru, selama itu sejalan dengan maqashid syariah (tujuan-tujuan syariat). Contohnya adalah penerapan hukum tentang menghukum penggelapan pajak, yang tidak disebutkan dalam Al-Qur'an maupun Hadist, tetapi dibenarkan berdasarkan pertimbangan kemaslahatan umum.

### **b. Pembagian *Maslahah Mursalah***

Dilihat dari segi kualitas dan urgensinya, *maslahah mursalah* dapat dibagi menjadi beberapa tingkatan, yakni:<sup>45</sup>

#### *1. Maslahah Dharuriyyah*

Ini adalah Maslahah yang mutlak diperlukan untuk menjaga eksistensi manusia dan kehidupan yang sejahtera. Maslahah ini meliputi lima unsur utama yang sering disebut dengan *al-masalih al-khamsah*, yaitu:

- a) Memelihara agama (hifz ad-din)
- b) Memelihara jiwa (hifz an-nafs)
- c) Memelihara akal (hifz al-'aql)
- d) Memelihara keturunan (hifz an-nasl)
- e) Memelihara harta (hifz al-mal)

Jika maslahat ini tidak dijaga, kehidupan manusia akan terancam kehancuran. Oleh karena itu, hal-hal yang berkaitan dengan penjagaan lima pokok tersebut menjadi prioritas utama dalam hukum Islam.

#### *2. Maslahah Hajiyyah*

---

<sup>45</sup> Salma, Salma. "Maslahah dalam Perspektif Hukim Islam." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, vol. 10, no. 2, 2012, doi:[10.30984/as.v10i2.261](https://doi.org/10.30984/as.v10i2.261).

*Maslahah hajiyyah* adalah masalah yang tidak mendesak tetapi diperlukan untuk menghindari kesulitan hidup. Kehidupan manusia akan tetap berjalan walaupun tanpa pemenuhan masalah ini, tetapi dengan memenuhi masalah ini, manusia akan lebih mudah dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Contohnya adalah adanya rukhsah (keringanan) dalam shalat bagi orang yang sedang dalam perjalanan, di mana seseorang diperbolehkan menggabungkan dan memendekkan shalatnya.

### 3. *Maslahah Tahsiniyyah*

*Maslahah tahsiniyyah* adalah masalah yang bersifat pelengkap dan bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup, kesopanan, dan kemuliaan akhlak. Tanpa pemenuhan masalah ini, kehidupan manusia tidak akan terganggu secara signifikan, tetapi dengan memenuhi masalah ini, kehidupan menjadi lebih tertata dan bermartabat. Contohnya adalah perintah untuk berpenampilan bersih dan rapi, menjaga sopan santun, dan menjaga etika dalam pergaulan.

### c. **Syarat *Maslahah Mursalah***

Para Ulama Menetapkan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar *masalah mursalah* dapat dijadikan landasan hukum, antara lain:<sup>46</sup>

#### 1. Sesuai dengan tujuan syariat (maqashid Syariah)

Maslahah yang dimaksud harus sesuai dengan tujuan syariat, yakni untuk mendatangkan kebaikan dan mencegah kerusakan. Jika masalah tersebut sejalan dengan maqashid syariah, maka ia dapat diterima sebagai landasan hukum.

#### 2. Tidak bertentangan dengan nash

---

<sup>46</sup> Moch Khoirul Anam, "PENGARUH MASLAHAH AL-MURSALAH DALAM EKONOMI ISLAM," *Al-Ihda' : Jurnal Pendidikan Dan Pemikiran* 13, no. 2 (1 Oktober 2018): 190–206, <https://doi.org/10.55558/alihda.v13i2.17>.

*Maslahah Mursalah* haruslah tidak bertentangan dengan nash Al-Qur'an atau Hadist. Jika maslahat tersebut bertentangan dengan nash, maka tidak dapat diterima sebagai dasar penetapan hukum.

### 3. Kemaslahatan bersifat umum

*Maslahah Mursalah* harus bersifat universal dan menyeluruh bagi kepentingan umum, bukan hanya kepentingan individu atau kelompok tertentu. Hal ini bertujuan agar hukum yang ditetapkan benar-benar memberikan manfaat bagi seluruh umat.

### 4. Kebutuhan yang mendesak (dharurat)

*Maslahah Mursalah* hanya dapat dijadikan dasar hukum jika kebutuhan tersebut benar-benar mendesak atau dharurat, yaitu kondisi di mana tidak ada alternatif lain yang lebih baik atau lebih sesuai dengan syariat.

Dengan adanya syarat-syarat ini, penerapan *masalahah mursalah* dalam penetapan hukum menjadi lebih terarah dan terhindar dari penyalahgunaan. *Maslahah mursalah* juga berfungsi sebagai solusi bagi persoalan-persoalan baru yang tidak terdapat dalam nash, namun tetap sejalan dengan prinsip-prinsip syariah.

#### **d. Landasan Hukum *Maslahah Mursalah* dalam Al-Qur'an dan Hadits**

Dalam Al-Qur'an, Prinsip *masalahah mursalah* secara implisit dapat ditemukan dalam beberapa ayat, seperti dalam QS. An-Nisa' ayat 59:<sup>47</sup>

فِي يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ ۚ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِدُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

---

<sup>47</sup> “Surat An-Nisa’ Ayat 59: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online,” diakses 8 September 2024, <https://quran.nu.or.id/an-nisa/59>.

“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (al-Qur’an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.” (QS. An-Nisa’: 59).

Selain itu, dalam hadits yang diriwayatkan oleh Malik bin Sinan Al-Khudriy, Rasulullah SAW bersabda : "Tidak boleh membuat kemudharatan pada diri sendiri dan membuat kemudharatan pada orang lain."<sup>48</sup>

Ayat dan hadist ini menekankan bahwa hukum Islam harus didasarkan pada prinsip mendatangkan kebaikan dan menghindari kerusakan. Oleh karena itu, *masalah mursalah* adalah salah satu metode yang digunakan dalam syariat Islam untuk mengatasi persoalan-persoalan baru yang belum ada ketentuannya dalam nash.

---

<sup>48</sup> Abu\_hafs, “Umar Mansur Ar-Rahimy: Syarah Arba’in hadits (32) Abu Sa’id; Tidak menimbulkan keburukan,” *Umar Mansur Ar-Rahimy* (blog), 25 Februari 2021, <https://umar-arahimy.blogspot.com/2021/02/syarah-arbain-hadits-32-tidak.html>.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis penelitian

Untuk mendukung perkembangan ilmu hukum, tidak cukup dilakukan dengan penelitian tentang sistem norma saja tetapi dengan melakukan penelitian hukum pada kenyataannya ketika hukum dibuat dan diterapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat. Artinya, keberadaan hukum tidak bisa dilepaskan dari keadaan sosial masyarakat serta perilaku manusia yang terkait dengan lembaga hukum dan pelaksanaannya.<sup>49</sup>

Jenis penelitian dimaksudkan untuk menjelaskan jenis atau macam penelitian yang sedang digunakan dalam penelitian ini. Jenis penelitian dapat mengambil banyak nama tergantung referensi yang digunakan.<sup>50</sup> Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis serta mengkaji bekerjanya suatu hukum di masyarakat. Bekerjanya hukum dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum dan masih banyak lagi. Penelitian hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum di dalam Masyarakat.<sup>51</sup> Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.<sup>52</sup> Pangkal tolak

---

<sup>49</sup> Dr. Muhaimin, S.H., M.Hum, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram University Press, 2020).

<sup>50</sup> Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang. 19(2022)

<sup>51</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008). 123

<sup>52</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Publishing, 2020). 50

penelitian ilmu hukum empiris adalah fenomena hukum masyarakat atau fakta social yang terdapat di Masyarakat.<sup>53</sup> Dapat disimpulkan juga penelitian hukum empiris ialah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer.

## **B. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yang bersifat interdisipliner. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami implementasi persyaratan lingkungan dalam pembangunan bangunan ramah lingkungan di Kota Jakarta Selatan dari perspektif hukum dan sosial. Pendekatan yuridis sosiologis memungkinkan peneliti untuk menganalisis bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi antara berbagai pemangku kepentingan dalam penerapan persyaratan lingkungan, serta bagaimana sistem norma atau aturan hukum berdampak pada perilaku dan praktik masyarakat terkait pembangunan bangunan ramah lingkungan.<sup>54</sup>

Dalam konteks penelitian ini, pendekatan yuridis sosiologis akan mengarahkan peneliti untuk melihat kenyataan praktik di lapangan terkait dengan penerapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun dalam pembangunan bangunan hijau. Peneliti akan mengidentifikasi bagaimana aturan lingkungan tersebut diinterpretasikan dan diimplementasikan oleh berbagai aktor, termasuk pemerintah daerah, pengembang properti, dan

---

<sup>53</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008).124

<sup>54</sup> Dr Muhammad Chairul Huda M.H S. Hi, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)* (The Mahfud Ridwan Institute, 2021).21

masyarakat setempat. Selain itu, pendekatan ini juga akan memungkinkan peneliti untuk memahami dampak sosial dan ekonomi dari implementasi persyaratan lingkungan dalam pembangunan bangunan ramah lingkungan di wilayah Kota Jakarta Selatan.

### C. Lokasi Penelitian

Jakarta Selatan adalah bagian dari Kota/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta yang terletak di bagian selatan daratan Jakarta. Jakarta Selatan memiliki populasi sebanyak 1.191.213 di tahun 2021 dengan kepadatan penduduk 16.865,17 jiwa/km<sup>2</sup>.<sup>55</sup>

Letak wilayah Jakarta Selatan berada antara 106°22'42'' sampai 106°58'18'' Bujur Timur (BT) dan 5°19'12'' Lintang Selatan (LS). Luas dari wilayah ini adalah 141,37km<sup>2</sup> yang berkontribusi pada 21,29% dari total luas wilayah Provinsi DKI Jakarta.<sup>56</sup>

Jakarta Selatan terkenal akan banyaknya pohon rimbun dan wilayah dengan jumlah taman kota terbanyak di Jakarta. Wilayah ini juga menyimpan banyak tempat rekreasi seperti pusat perbelanjaan, pusat kebudayaan, serta salah satu kawasan bisnis terbesar di Jakarta yaitu *Sudirman Central Business District* (SCBD). Taman Margasatwa Ragunan juga berlokasi di wilayah ini.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> "Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta - Tabel Statistik - Badan Pusat Statistik Provinsi Dki Jakarta," diakses 1 November 2024, <https://jakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTI3MCMY/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-dki-jakarta-html>.

<sup>56</sup> "Kota Administrasi Jakarta Selatan," diakses 8 Mei 2024, <https://www.jakarta.go.id/kota-administrasi-jakarta-selatan>. Diakses 28 Oktober 2024 <https://www.jakarta.go.id/kota-administrasi-jakarta-selatan>

<sup>57</sup> "Sistem Kesatuan Hidup Setempat Daerah D.K.I Jakarta.Pdf," Diakses 1 November 2024, <https://Repositori.Kemdikbud.Go.Id/29262/2/Sistem%20kesatuan%20hidup%20setempat%20daerah%20d.K.I%20jakarta.Pdf>.

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Jakarta Selatan karena wilayah ini merupakan salah satu pusat pembangunan perkotaan yang paling pesat di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi yang cepat dan peningkatan kebutuhan akan fasilitas komersial, perkantoran, dan hunian di wilayah ini mendorong percepatan pembangunan infrastruktur dan gedung-gedung tinggi. Namun, meskipun Jakarta Selatan menjadi salah satu simbol modernisasi dan urbanisasi, penerapan standar-standar peraturan dalam pembangunan, khususnya terkait bangunan gedung hijau, masih sering diabaikan. Pembangunan gedung hijau yang mengedepankan aspek ramah lingkungan dan keberlanjutan sering kali belum diterapkan secara optimal, padahal sudah terdapat regulasi yang mengatur tentang hal ini yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021. Sebagai ibu kota negara, Jakarta seharusnya menjadi contoh dalam penerapan kebijakan pembangunan berkelanjutan dan menjadi pionir dalam penerapan konsep gedung hijau yang ramah lingkungan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara peraturan yang ada dan pelaksanaan di lapangan, yang disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kurangnya pengawasan, minimnya kesadaran akan pentingnya pembangunan berkelanjutan, serta kendala teknis dan finansial dalam penerapan teknologi ramah lingkungan. Hal ini menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas lingkungan dan keberlanjutan perkotaan, sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi implementasi standar bangunan hijau di Jakarta Selatan serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat penerapannya.

## D. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari para responden.<sup>58</sup> Di dalam penelitian hukum, sumber data mencakup data primer, data sekunder dan data tersier.

### 1. Data Primer

Data primer ialah data yang dikumpulkan oleh peneliti sendiri atau data yang berasal dari lapangan. Sumber data yang didapatkan terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang mengumpulkan data dari observasi langsung di masyarakat.<sup>59</sup> Dapat dikatakan data primer ialah data yang didapatkan langsung dari masyarakat. Data primer merujuk kepada informasi atau fakta yang dikumpulkan secara langsung dari sumber pertama atau secara langsung dari objek atau subjek penelitian. Data primer ini diperoleh oleh peneliti melalui wawancara dan lainnya. Data primer memiliki keuntungan karena relevan dengan tujuan yang spesifik dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan penelitian.

Dalam penelitian ini, data primer didapatkan peneliti melalui wawancara hasil di beberapa pihak, yakni :

- 1) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, yang diwakili oleh Bapak Wahyu Prasetyo sebagai Tenaga Ahli Perencanaan Gedung;
- 2) Green Building Council Indonesia (GBCI), yang diwakili oleh Ibu Nisrina Muthi sebagai Staff Pengembangan Peringkat dan Sertifikasi;

---

<sup>58</sup> Salim HS, Erlies, Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).24

<sup>59</sup> Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012).

- 3) Penduduk setempat atau pengguna bangunan di Kota Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Ibu Waliyah Pengguna bangunan gold dan Ibu Ririn Pengguna bangunan platinum.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang bersifat pelengkap yang diperoleh dari perundang-undangan, buku-buku hukum serta dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang dibahas. Data sekunder merupakan data yang tingkatannya kedua bukan yang utama.<sup>60</sup> Data sekunder sendiri terbagi menjadi 2, yakni:

### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang memiliki otoritas. Otoritas sendiri merupakan kekuatan atau hak untuk memberikan perintah, membuat keputusan atau memerintah dalam suatu wilayah tertentu yang dalam hal ini mencakup kekuasaan atau legitimasi yang diberikan kepada individu, lembaga atau entitas untuk mengambil tindakan atau membuat keputusan yang dapat diterima atau dihormati oleh orang lain dalam lingkup tertentu. Otoritas dapat bersifat formal, seperti yang diberikan oleh undang-undang atau struktur organisasi, maupun informal yang muncul dari pengakuan dan penghargaan dari pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks kepemimpinan, otoritas seringkali terkait dengan kemampuan untuk memimpin, mengarahkan dan mengambil keputusan.

---

<sup>60</sup> Salim HS, Erlies, Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), 25

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer terdiri dari :

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau;<sup>61</sup>
- b. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 01/Se/M/2022 Tentang Petunjuk Teknis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau.<sup>62</sup>

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang merujuk kepada sumber hukum yang berasal dari interpretasi atau penafsiran sumber hukum primer. Bahan hukum sekunder tidak memiliki kekuatan hukum yang sama seperti sumber hukum primer tetapi dapat digunakan untuk memberikan pemahaman, penjelasan atau interpretasi lebih lanjut terkait dengan aturan hukum. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah :

- a. Buku-buku yang berkaitan dengan judul serta permasalahan yang diteliti.
- b. Jurnal hukum dan literature yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
- c. Hasil penelitian dan karya tulis ilmiah oleh para peneliti sebelumnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas di dalam proposal penelitian ini.

---

<sup>61</sup> “BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 313.”

<sup>62</sup> “Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 01/SE/M/2022.”

## **E. Metode Pengumpulan Data**

### **a. Wawancara (*interview*)**

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila ingin melakukan penelitian untuk menemukan permasalahan-permasalahan yang akan diteliti dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan juga jumlah rsepondennya sedikit/kecil.<sup>63</sup> Wawancara dapat dilakkan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan dapat dilakukan secara tatap muka (*face to face*) , telepon atau sosial media seperti whatsapp, instagram maupun aplikasi rapat seperti zoom meeting maupun google meet.

### **b. Observasi**

Observasi merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati secara sistematis fenomena atau objek tertentu untuk mendapatkan informasi atau peahaman lebih lanjut. Observasi dapat dilakukan untuk mengumpulkan data tentang perilaku, kejadian, atau karakteristik tertentu tanpa melakukan intervensi<sup>64</sup> langsung. Dalam penelitian ini, observasi menjadi salah satu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung mengenai penerapan Peraturan Menteri PUPR No. 21 Tahun 2021 tentang bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan. Observasi dilakukan secara sistematis untuk memahami bagaimana penerapan prinsip-prinsip bangunan hijau, seperti efisiensi energi, pengelolaan air, penggunaan material ramah lingkungan, dan pengendalian kualitas udara dalam ruangan.

---

<sup>63</sup> Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*.

<sup>64</sup> “Arti kata intervensi - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,” diakses 8 Mei 2024, <https://kbbi.web.id/intervensi>.

### c. Dokumentasi

Pengertian dokumentasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pengumpulan, pemilihan, pengolahan, dan penyimpanan informasi dalam bidang pengetahuan.<sup>65</sup> Dapat disimpulkan, dokumentasi ialah cara yang dilakukan dengan cara menyediakan dokumen dari hasil sumber informasi berupa tulisan, buku, undang-undang, dan sebagainya. Data yang diperoleh melalui teknik dokumentasi ini dapat berupa foto-foto, artikel majalah, berita dari media massa, dan lain sebagainya. Metode dokumenter membantu peneliti dalam memperoleh informasi yang penting dan mendukung dalam analisis dan pembahasan penelitian. Peneliti mendokumentasikan baik berupa foto maupun video suatu fakta sosial di lokasi untuk memperkuat data.

## **F. Metode Pengolahan Data**

Setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap berikutnya ialah melakukan pengolahan data yaitu mengelola data dengan sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis.<sup>66</sup> Dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode dalam mengolah data, yakni :

---

<sup>65</sup> “Hasil Pencarian - KBBI VI Daring,” diakses 8 Mei 2024, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/dokumentasi>.

<sup>66</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).103

a. Pengeditan (*editing*)

Peneliti harus memeriksa kembali mengenai kelengkapan jawaban yang diterima, kejelasannya, konsistensi jawaban atau informasi, relevansinya bagi penelitian, maupun keseragaman data yang diterima oleh peneliti.<sup>67</sup>

b. Klasifikasi (*Classifying*)

Klasifikasi adalah pengelompokan dari semua kategori data yang telah diperoleh. Data-data yang telah didapatkan kemudian dikelompokkan sesuai dengan jenisnya, kemudian data yang telah dikelompokkan tersebut dilakukan klasifikasi mengenai tingkah laku hukum masyarakat yang mempengaruhi keberlakuan suatu hukum.<sup>68</sup>

c. Verifikasi (*Verifying*)

Verifikasi merupakan pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan dan sebagainya.<sup>69</sup> Didalam penelitian, verifikasi berarti proses meninjau kembali data yang telah terkumpul dan di klasifikasikan guna memastikan bahwa data-data tersebut sudah sesuai dengan harapan peneliti. Verifikasi berfungsi untuk membuktikan apakah data yang sudah terkumpul tersebut benar-benar valid.

d. Kesimpulan (*Concluding*)

Menarik kesimpulan setelah melakukan diskusi antara data-data penelitian dengan teori-teori terkait. Penarikan kesimpulan merupakan kegiatan pemikiran Kembali yang melintas dalam pikiran penganalisis selama peneliti mencatat, atau suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan atau peninjauan Kembali dengan melakukan tukar pikiran teman sejawat untuk mengembangkan makna yang

---

<sup>67</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Publishing, 2020).264

<sup>68</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung:CV. Mandar Maju, 2008).173

<sup>69</sup> "Hasil Pencarian - KBBI VI Daring," diakses 8 Mei 2024, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/verifikasi>.

didapat di lapangan, yang membutuhkan pengujian dari Tingkat kebenaran, kekokohan dan kecocokannya.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Saifullah, *Tipologi Penelitian Hukum (Sejarah, Paradigma dan Pemikiran Tokoh di Indonesia)* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018).238

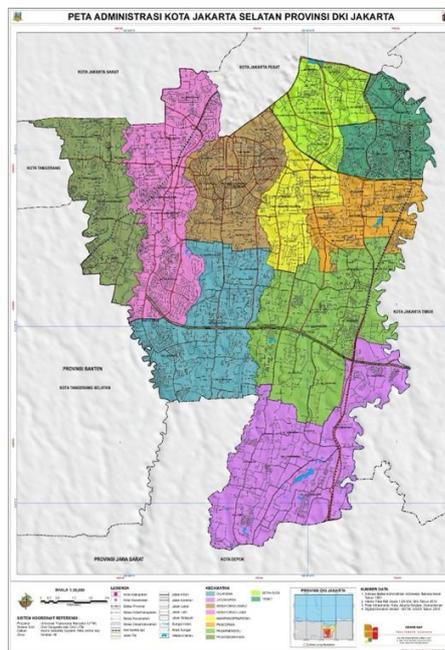
## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Lokasi Penelitian

##### 1. Kondisi Geografis Kota Jakarta Selatan

**Gambar 1**  
**Keadaan Geologi Kota Jakarta Selatan**



Sumber : <https://petatematikindo.wordpress.com/tag/kota-jakarta-selatan/>

diakses 30 November 2024

Jakarta Selatan adalah bagian dari Kota/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta yang terletak di bagian selatan daratan Jakarta. Jakarta Selatan memiliki populasi sebanyak 1.191.213 di tahun 2021 dengan kepadatan penduduk 16.865,17 jiwa/km<sup>2</sup>.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> “Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta - Tabel Statistik - Badan Pusat Statistik Provinsi Dki Jakarta,” diakses 1 November 2024,

Letak wilayah Jakarta Selatan berada antara 106°22'42'' sampai 106°58'18'' Bujur Timur (BT) dan 5°19'12'' Lintang Selatan (LS). Luas dari wilayah ini adalah 141,37km<sup>2</sup> yang berkontribusi pada 21,29% dari total luas wilayah Provinsi DKI Jakarta.<sup>72</sup>

Jakarta Selatan terkenal akan banyaknya pohon rimbun dan wilayah dengan jumlah taman kota terbanyak di Jakarta. Wilayah ini juga menyimpan banyak tempat rekreasi seperti pusat perbelanjaan, pusat kebudayaan, serta salah satu kawasan bisnis terbesar di Jakarta yaitu *Sudirman Central Business District* (SCBD). Taman Margasatwa Ragunan juga berlokasi di wilayah ini.<sup>73</sup>

Batas-batas daerah Kecamatan Jakarta Selatan meliputi :<sup>74</sup>

- Sebelah Utara : Jakarta Barat dan Jakarta Pusat
- Sebelah Timur : Jakarta Timur
- Sebelah Selatan : Depok
- Sebelah Baeat : Kota Tangerang

Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan memiliki 10 (sepuluh) kecamatan dan 65 (enam puluh lima) kelurahan. Adapun daftar dari kesepuluh kecamatan di Jakarta Selatan adalah sebagai berikut:

---

<https://jakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTI3MCMY/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-dki-jakarta-html>.

<sup>72</sup> “Kota Administrasi Jakarta Selatan,” diakses 8 Mei 2024, <https://www.jakarta.go.id/kota-administrasi-jakarta-selatan>. Diakses 28 Oktober 2024 <https://www.jakarta.go.id/kota-administrasi-jakarta-selatan>

<sup>73</sup> “Sistem Kesatuan Hidup Setempat Daerah D.K.I Jakarta.Pdf,” Diakses 1 November 2024, <https://Repository.Kemdikbud.Go.Id/29262/2/Sistem%20kesatuan%20hidup%20setempat%20daerah%20d.K.I%20jakarta.Pdf>.

<sup>74</sup> “Profil Kecamatan - Situs Web Resmi Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan,” diakses 28 Oktober 2024, [https://selatan.jakarta.go.id/modul/kota/Jakarta Selatan/pemerintahan/profil](https://selatan.jakarta.go.id/modul/kota/Jakarta%20Selatan/pemerintahan/profil).

**Tabel 2**  
**Daftar Kecamatan di Kota Jakarta Selatan**

<b>No.</b>	<b>Kecamatan</b>	<b>Kelurahan</b>
1.	Cilandak	5 Kelurahan
2.	Jagakarsa	6 Kelurahan
3.	Kebayoran Baru	10 Kelurahan
4.	Kebayoran Lama	6 Kelurahan
5.	Mampang Prapatan	5 Kelurahan
6.	Pancoran	6 Kelurahan
7.	Pasar Minggu	7 Kelurahan
8.	Pesanggrahan	5 Kelurahan
9.	Setiabudi	8 Kelurahan
10.	Tebet	7 Kelurahan

Sumber : <https://www.jakarta.go.id/kota-administrasi-jakarta-selatan>

diakses 30 November 2024

Berdasarkan topografinya, penggunaan lahan di Jakarta Selatan, dari total luas lahan 14.573 hektare (Ha), sebagian besar dialokasikan untuk perumahan, yaitu sekitar 10.428,44 Ha. Lahan industri mencakup 236,08 Ha, sementara peruntukan untuk perkantoran dan pergudangan mencapai 1.757,50 Ha. Selain itu, area taman atau ruang terbuka hijau menempati 190,91 Ha, yang berfungsi sebagai area rekreasi dan penyedia ruang hijau publik. Sisanya, sebesar 1.960,07 Ha, digunakan untuk kategori lain yang tidak termasuk dalam klasifikasi perumahan, industri, perkantoran, dan taman. Data ini mencerminkan alokasi lahan di Jakarta Selatan yang didominasi oleh sektor perumahan, diikuti oleh perkantoran, pergudangan,

serta pemanfaatan lainnya yang turut mendukung kebutuhan infrastruktur perkotaan di wilayah tersebut.<sup>75</sup>

## 2. Kondisi Demografis Kecamatan Jakarta Selatan

### a. Kondisi Penduduk

Menurut data kependudukan 2024, penduduk Kota Jakarta Selatan sebanyak 2.111.670 jiwa yang terdiri dari 1.071.846 jiwa laki-laki dan 1.039.842 jiwa perempuan dengan kepadatan 14.948 jiwa/km'.<sup>76</sup>

Penduduk Jakarta didominasi oleh penduduk berusia produktif berkisar antara 20-44 tahun. Jika dilihat dari data statistik jumlah penduduk yang datang dan pindah menurut Kecamatan, angka penduduk yang datang ke Kota Jakarta Selatan lebih banyak dibandingkan dengan penduduk yang pindah dan setiap tahunnya mengalami peningkatan jumlah. Hal ini lah yang mengakibatkan kepadatan yang selama ini terjadi di Jakarta Selatan.<sup>77</sup>

**Tabel 3**  
**Kondisi Penduduk Kota Jakarta Selatan**

Kecamatan	Luas (km <sup>2</sup> )	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Kepadatan	Sex Ratio	Penduduk Datang	Penduduk Pindah
Jagakarsa	24,87	151.265	146.437	297.702	11.970	103	13.122	6.006
Pasar Minggu	21,69	150.113	144.681	294.794	13.591	104	10.247	8.050
Cilandak	18,16	102.148	100.469	202.617	11.157	102	7.247	4.717
Pesanggrahan	12,76	115.109	111.598	226.707	17.767	103	8.332	5.145

<sup>75</sup> Diakses 31 Oktober 2024,

<http://appejawa.navperencanaan.com/kondisifisik/viewdescriptionbyprovinsi/1>.

<sup>76</sup> "Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan 2,1 Juta Jiwa Data per 2021 | Databoks," diakses 31 Oktober 2024, <https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/be84c683e1f8caf/jumlah-penduduk-kota-jakarta-selatan-2-36-juta-jiwa-data-per-2024>.

<sup>77</sup> Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan, "Kependudukan dan Migrasi - Tabel Statistik - Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan," diakses 31 Oktober 2024, <https://jakselkota.bps.go.id/id/statistics-table?subject519>.

Kebayoran Lama	16,72	151.612	145.951	297.563	17.797	104	7.247	4.717
Kebayoran Baru	12,93	74.982	73.362	148.344	11.473	102	4.793	4.315
Mampang Prapatan	7,73	75.778	71.793	147.571	19.091	106	4.193	3.746
Pancoran	8,63	78.803	76.393	155.196	17.983	103	5.598	4.128
Tebet	9,03	115.787	113.980	229.767	25.445	102	6.759	6.609
Setiabudi	8,85	56.249	55.160	111.409	12.589	102	3.638	3.976
<b>Jumlah/Total</b>	<b>141,27</b>	<b>1.071.846</b>	<b>1.039.824</b>	<b>2.111.670</b>	<b>14.948</b>	<b>103</b>	<b>73.524</b>	<b>54.032</b>

Sumber :

<https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/be84c683e1f8caf/jumlah-penduduk-kota-jakarta-selatan-2-36-juta-jiwa-data-per-2024>

diakses 30 November 2023

#### b. Tingkat Pendidikan Penduduk

Berdasarkan data pendidikan tertinggi yang ditamatkan oleh penduduk berumur 15 tahun ke atas, distribusi tingkat pendidikan menunjukkan variasi dalam jumlah angkatan kerja yang bekerja dan tingkat pengangguran. Pada tahun 2020, penduduk dengan pendidikan dasar (SD) yang bekerja mencapai 139.569 orang, dengan tingkat pengangguran sebanyak 6.303 orang, menghasilkan total angkatan kerja sebesar 145.872 orang, dan persentase bekerja terhadap angkatan kerja mencapai 95,68%. Penduduk dengan pendidikan menengah pertama (SMP) yang bekerja berjumlah 136.819 orang, dengan pengangguran sebanyak 6.816 orang, sehingga total angkatan kerja sebesar 143.635 orang, dan persentase bekerja mencapai 95,25%. Pada tingkat pendidikan menengah atas (SMA), sebanyak 480.851 orang bekerja dan 47.123 orang menganggur, menjadikan total angkatan

kerja 527.974 orang dengan persentase bekerja 91,07%. Sementara itu, penduduk dengan pendidikan tinggi yang bekerja tercatat sebanyak 263.198 orang, dengan pengangguran sebanyak 14.656 orang, menjadikan total angkatan kerja 277.854 orang dan persentase bekerja sebesar 94,73%. Secara keseluruhan, total angkatan kerja di seluruh tingkat pendidikan pada tahun 2020 adalah 1.095.335 orang, dengan persentase bekerja sebesar 93,16%. Data ini menunjukkan bahwa tingkat pendidikan berbanding lurus dengan kesempatan bekerja, meskipun pengangguran masih terdapat pada setiap jenjang pendidikan.<sup>78</sup>

## **B. Gambaran Umum Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI**

### **a. Lokasi Kementerian PUPR RI**

Penelitian ini melibatkan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI yang berlokasi Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, kode pos 12110.<sup>79</sup>

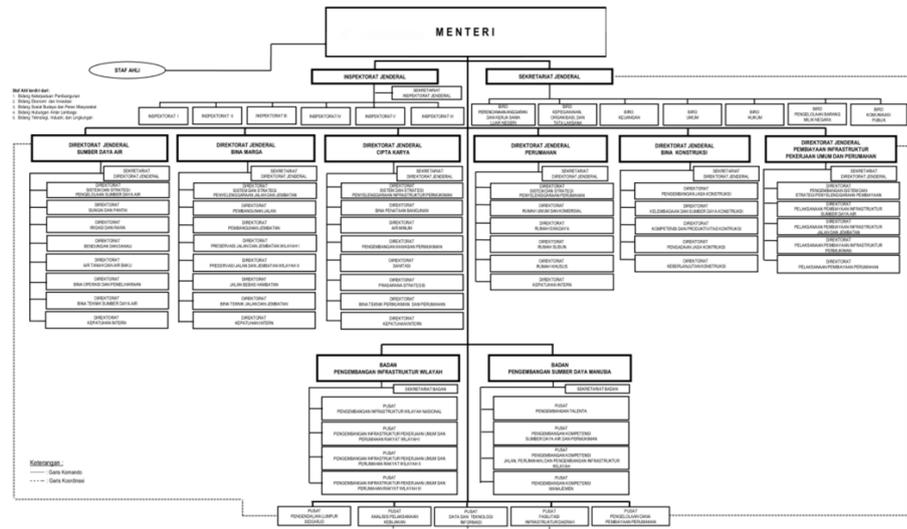
---

<sup>78</sup> Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan, "Pendidikan - Tabel Statistik - Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan," diakses 31 Oktober 2024, <https://jakselkota.bps.go.id/id/statistics-table?subject521>.

<sup>79</sup> "Kementerian Pekerjaan Umum," Kementerian PUPR, diakses 29 Oktober 2024, <https://pu.go.id/page/Visi-dan-Misi>.

b. Struktur Organisasi Kementerian PUPR

**Gambar 1**  
**Struktur Organisasi Kementerian PUPR**



Sumber : <https://pu.go.id/page/Struktur-Organisasi> diakses 29 Oktober 2024

c. Tugas, Pokok dan Fungsi Kementerian PUPR

Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud di atas, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengelolaan sumber daya air, penyelenggaraan jalan, penyelenggaraan sistem penyediaan air minum, pengelolaan air limbah domestik, pengelolaan

drainase lingkungan, dan pengelolaan persampahan, penataan bangunan gedung, pengembangan kawasan permukiman, pengembangan sarana prasarana strategis, penyelenggaraan perumahan, pelaksanaan pembiayaan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan, serta pembinaan jasa konstruksi;

- b. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
- c. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
- d. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
- e. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di daerah;
- f. pelaksanaan penyusunan kebijakan teknis dan rencana terpadu program pembangunan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat berdasarkan pendekatan pengembangan wilayah;
- g. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- h. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; dan
- i. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Presiden.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> "Kementerian Pekerjaan Umum," Kementerian PUPR, diakses 29 Oktober 2024, <https://pu.go.id/page/Tugas-dan-Fungsi>.

#### d. Visi dan misi Kementerian PUPR

##### 1. Visi

Terwujudnya infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang handal dalam mendukung Indonesia yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong.

##### 2. Misi

- a. Mempercepat pembangunan infrastruktur sumberdaya air termasuk sumber daya maritim untuk mendukung ketahanan air, kedaulatan pangan, dan kedaulatan energi, guna menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik dalam rangka kemandirian ekonomi;
- b. Mempercepat pembangunan infrastruktur jalan untuk mendukung konektivitas guna meningkatkan produktivitas, efisiensi, dan pelayanan sistem logistik nasional bagi penguatan daya saing bangsa di lingkup global yang berfokus pada keterpaduan konektivitas daratan dan maritim;
- c. Mempercepat pembangunan infrastruktur permukiman dan perumahan rakyat untuk mendukung layanan infrastruktur dasar yang layak dalam rangka mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia sejalan dengan prinsip 'infrastruktur untuk semua';
- d. Mempercepat pembangunan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat secara terpadu dari pinggiran didukung industri konstruksi yang berkualitas untuk keseimbangan pembangunan

antardaerah, terutama di kawasan tertinggal, kawasan perbatasan, dan kawasan perdesaan, dalam kerangka NKRI;

- e. Meningkatkan tata kelola sumber daya organisasi bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang meliputi sumber daya manusia, pengendalian dan pengawasan, kesekretariatan serta penelitian dan pengembangan untuk mendukung fungsi manajemen meliputi perencanaan yang terpadu, pengorganisasian yang efisien, pelaksanaan yang tepat, dan pengawasan yang ketat.<sup>81</sup>

### **C. Gambaran Umum Green Building Council Indonesia (GBCI)**

GBCI adalah lembaga mandiri (non government) dan nirlaba (non profit) yang menyelenggarakan kegiatan pembudayaan penerapan prinsip-prinsip hijau, ekologi, keberlanjutan, dalam perencanaan, pelaksanaan dan pengoperasian bangunan serta lingkungannya di Indonesia.

Green Building Council Indonesia (GBCI) memiliki tujuan untuk mendorong pasar dan mengedukasi masyarakat agar menerapkan prinsip-prinsip bangunan hijau di sektor konstruksi. Melalui upaya ini, GBCI berharap para pelaku industri di sektor ini dapat beroperasi dengan lebih bertanggung jawab dan berkelanjutan.

Untuk mencapai tujuan tersebut, GBCI bekerja sama dengan berbagai pihak, termasuk ahli konstruksi, produsen bahan bangunan, pemerintah, lembaga pendidikan, institusi penelitian, serta organisasi lingkungan lainnya. Sebagai organisasi nirlaba, GBCI juga memiliki kewenangan untuk memberikan sertifikasi bagi bangunan yang memenuhi standar green building.

---

<sup>81</sup> “Kementerian Pekerjaan Umum,” Kementerian PUPR, diakses 29 Oktober 2024, <https://pu.go.id/page/Struktur-Organisasi>.

Seperti organisasi lainnya, GBCI memiliki struktur organisasi dan kode etik yang berlaku bagi seluruh anggotanya. Sebagai anggota dari World Green Building Council, organisasi ini dipimpin oleh Iwan Prijanto sejak Oktober 2018, bersama dengan jajaran direksi dan pengurus yang mendukung operasional GBCI.<sup>82</sup>

Untuk mencapai visi dan misinya, Green Building Council Indonesia (GBCI) melaksanakan beberapa program utama, termasuk Keanggotaan, Pelatihan, Sertifikasi, dan Program Sukarelawan. Berikut adalah penjelasan tentang program-program GBCI:

1. Keanggotaan

GBCI menyediakan program keanggotaan bagi individu dan perusahaan yang berkomitmen terhadap keberlanjutan lingkungan. Program ini memberi akses ke berbagai manfaat, termasuk informasi terkini tentang praktik green building melalui pelatihan, konsultasi, dan sertifikasi.

2. Pelatihan dan Pendidikan

Selain keanggotaan, GBCI memiliki program pelatihan yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang konsep bangunan hijau dan penerapannya. Program pelatihan utama meliputi GreenShip Associate (GA), GreenShip Professional (GP), Pakar EDGE, dan Auditor EDGE, yang dapat diakses melalui laman resmi GBCI.

3. Sertifikasi

GBCI memiliki kewenangan untuk melakukan penilaian dan sertifikasi terhadap Bangunan Gedung Hijau (BGH) di Indonesia. Sejak 2009, GBCI telah menjalankan program sertifikasi yang mencakup enam jenis sertifikasi

---

<sup>82</sup> “Green Building Council Indonesia | GBCI,” diakses 31 Oktober 2024, <https://www.gbcindonesia.org/certbuilding>.

untuk berbagai tipe bangunan, seperti New Building, Existing Building, Interior Space, Homes, Neighborhood, dan Net Zero Healthy. Dalam proses sertifikasi ini, GBCI bekerja sama dengan PT. Sertifikasi Bangunan Hijau, PT. Sucofindo, dan juga menjalankan sertifikasi EDGE bersama International Finance Corporation (IFC). Dengan kewenangan ini, GBCI bertanggung jawab untuk memastikan bahwa bangunan yang dinilai memenuhi standar green building, dan dapat memberikan pengakuan formal bagi bangunan yang telah menerapkan prinsip-prinsip hijau.

#### 4. Volunteer

Program volunteer membuka kesempatan bagi masyarakat untuk terlibat dalam gerakan bangunan hijau dan mitigasi perubahan iklim. Program ini terbuka bagi semua kalangan dan mencakup kegiatan seperti kampanye, dukungan acara GBCI, dan partisipasi dalam penelitian. Volunteer yang terlibat akan mendapatkan sertifikat sebagai bentuk apresiasi.

Melalui program-program tersebut, GBCI berperan aktif dalam mempromosikan bangunan hijau dan memberikan pengakuan terhadap bangunan yang telah memenuhi standar keberlanjutan.

##### a. Lokasi Badan Green Building Council Indonesia (GBCI)

Penelitian ini melibatkan Green Building Council Indonesia (GBCI) yang berlokasi di Gedung Office 8, Lantai 18 Unit A, Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53 No.28, RT.8/RW.3, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Jakarta 12190.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> "Green Building Council Indonesia | GBCI," diakses 31 Oktober 2024, <https://www.gbcindonesia.org/>.



Standar ini tidak hanya memberikan panduan teknis bagi pengembang, tetapi juga menekankan pentingnya menjaga keseimbangan ekosistem dan penggunaan sumber daya secara efisien. Penilaian pada tahap perencanaan teknis melibatkan parameter komprehensif yang mencakup aspek pengelolaan tapak, efisiensi energi, pengelolaan air, kualitas udara dalam ruang, penggunaan material ramah lingkungan, serta pengelolaan sampah dan air limbah.<sup>85</sup> Setiap parameter ini dirancang untuk memastikan bahwa bangunan-bangunan yang dihasilkan dapat memenuhi kriteria sebagai gedung hijau dan turut berkontribusi pada upaya mitigasi perubahan iklim serta peningkatan kualitas hidup masyarakat perkotaan.

Sebagai contoh, pengelolaan tapak tidak hanya berfokus pada tata letak dan struktur bangunan, tetapi juga mencakup aspek keberlanjutan seperti penyediaan jalur pedestrian dan ruang terbuka hijau yang dapat mendukung lingkungan yang sehat dan produktif.<sup>86</sup> Efisiensi energi, yang menjadi salah satu parameter utama, berfokus pada pengurangan konsumsi energi melalui penggunaan teknologi hemat energi dan desain bangunan yang mendukung sirkulasi udara alami. Sementara itu, efisiensi penggunaan air mencakup perencanaan sistem sanitasi yang lebih hemat air dan daur ulang air limbah domestik agar tidak menambah beban pencemaran air di lingkungan sekitar.<sup>87</sup> Parameter-parameter ini bukan hanya sekadar panduan, melainkan sebuah standar minimum yang jika diterapkan secara konsisten dapat mengarahkan pembangunan ke arah yang lebih hijau dan ramah lingkungan.

---

<sup>85</sup> Maulana Rizky Priyanto dkk., “Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau Pada Tahap Pelaksanaan Konstruksi Sesuai PERMEN PUPR NO. 21/202” 15 (2024).

<sup>86</sup> rr Almira Husna Ramadhanty Dan Hari Yuliarso, “Penerapan Prinsip Arsitektur Berkelanjutan” 3 (2020).

<sup>87</sup> Erwin Kurniawati, “Sistem Pengolahan dan Pemanfaatan Air Limbah Domestik (Studi Kasus Pada Pengelolaan Air Limbah Domestik PT. X),” *Jurnal Ekologi, Masyarakat dan Sains* 4, no. 1 (11 Maret 2023), <https://doi.org/10.55448/ems.v4i1.74>.

Di Kota Jakarta Selatan, penerapan standar ini menjadi tantangan tersendiri, terutama di wilayah perkotaan yang padat penduduk dan memiliki keterbatasan lahan. Namun, dengan adanya evaluasi dan bimbingan dari pihak terkait, khususnya dari Kementerian PUPR dan GBCI, upaya untuk memenuhi standar dalam Pasal 21 ini tetap berjalan dan menunjukkan hasil positif.

Pelaksanaan Pasal 21 di Kota Jakarta Selatan juga diimbangi dengan keterlibatan aktif dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, pengembang, dan masyarakat setempat. Hasil wawancara dengan perwakilan Kementerian PUPR menunjukkan bahwa mereka memiliki komitmen yang kuat untuk memastikan bahwa setiap proyek pembangunan gedung hijau memenuhi kriteria yang ditetapkan.<sup>88</sup> Menurut mereka, sosialisasi mengenai pentingnya bangunan gedung hijau dan pemahaman terhadap Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 sangat penting untuk dilakukan agar semua pihak terlibat dalam upaya pencapaian tujuan keberlanjutan.

Di sisi lain, perwakilan dari GBCI menjelaskan bahwa mereka bertanggung jawab untuk melakukan evaluasi dan penilaian kinerja bangunan hijau.<sup>89</sup> Mereka menyatakan bahwa penilaian ini dilakukan tidak hanya pada saat pembangunan berlangsung, tetapi juga secara berkala setelah bangunan selesai. Penilaian berkelanjutan ini bertujuan untuk memastikan bahwa bangunan tersebut tetap memenuhi standar yang telah ditetapkan, serta dapat mengidentifikasi area-area yang perlu diperbaiki untuk meningkatkan kinerja lingkungan gedung.<sup>90</sup> GBCI menggunakan parameter yang tercantum dalam Pasal 21 untuk mengevaluasi

---

<sup>88</sup> Wahyu Prasetyo, "Wawancara," 9 September 2024.

<sup>89</sup> Nisrina Muthi, "Wawancara," 1 November 2024.

<sup>90</sup> "Wiwit, Tisnawati, Budi| Penilaian Kinerja Green Building" 37, no. 2 (2023).  
[https://jurnal.unikal.ac.id/index.php/pena/article/viewFile/3205/pdf\\_119\\_128](https://jurnal.unikal.ac.id/index.php/pena/article/viewFile/3205/pdf_119_128)

kinerja bangunan, dan mereka menekankan bahwa keterlibatan masyarakat dalam proses ini sangat penting. Masyarakat sebagai pengguna akhir bangunan memiliki peran vital dalam memberikan umpan balik terkait kenyamanan dan dampak lingkungan dari bangunan yang dibangun.

Hasil wawancara dengan penduduk setempat di Kota Jakarta Selatan juga memberikan wawasan yang berharga mengenai pelaksanaan bangunan gedung hijau. Banyak warga menyatakan bahwa mereka merasakan dampak positif dari pembangunan yang berfokus pada keberlanjutan.<sup>91</sup> Misalnya, mereka mengapresiasi adanya ruang terbuka hijau yang diciptakan dalam proyek-proyek baru, yang tidak hanya meningkatkan kualitas udara tetapi juga memberikan tempat berkumpul bagi masyarakat. Namun, beberapa penduduk juga mengungkapkan kekhawatiran terkait dengan implementasi standar tersebut, seperti kurangnya pemahaman tentang cara menjaga dan memelihara infrastruktur yang ramah lingkungan.

Kekhawatiran ini menunjukkan bahwa meskipun kebijakan dan peraturan telah ditetapkan, keberhasilan pelaksanaannya tergantung pada kolaborasi yang baik antara semua pihak. Oleh karena itu, penting untuk terus mengadakan pelatihan dan program edukasi bagi pengembang, masyarakat, serta pihak pemerintah untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman tentang bangunan gedung hijau. Dengan pendekatan yang kolaboratif dan partisipatif, diharapkan penerapan Pasal 21 dapat berkontribusi secara signifikan terhadap pembangunan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan di Kota Jakarta Selatan.

---

<sup>91</sup> Waliyah dan Ririn, "Wawancara," 28 Oktober 2024.

Secara keseluruhan, penerapan Pasal 21 tidak hanya menjadi sebuah kewajiban bagi pengembang dan pemilik bangunan, tetapi juga sebuah kesempatan untuk menciptakan lingkungan yang lebih baik bagi masyarakat, mendorong efisiensi penggunaan sumber daya, serta menjaga keberlanjutan lingkungan hidup.

Berdasarkan wawancara dan data yang dikumpulkan, terlihat bahwa penerapan Pasal 21 di Kota Jakarta Selatan telah dilakukan dengan baik di beberapa aspek, meskipun masih terdapat sejumlah tantangan dan area yang membutuhkan peningkatan.

#### 1. Pengelolaan Tapak

Berdasarkan hasil wawancara dengan perwakilan Kementerian PUPR, pengelolaan tapak pada bangunan gedung hijau di Kota Jakarta Selatan sangat diperhatikan, terutama terkait penyediaan jalur pedestrian dan ruang terbuka hijau. Upaya ini bertujuan untuk mengurangi dampak lingkungan dan mendukung kegiatan masyarakat sekitar. Gedung-gedung yang dibangun di wilayah ini umumnya telah berupaya menyediakan fasilitas ruang terbuka hijau dan jalur pedestrian sebagai bagian dari perencanaan lingkungan yang ramah bagi pejalan kaki. Namun, keterbatasan lahan di kawasan padat penduduk menjadi tantangan utama dalam implementasinya, mengingat ruang yang tersedia tidak selalu memungkinkan penyediaan fasilitas tersebut secara maksimal.<sup>92</sup> Kementerian PUPR menegaskan pentingnya solusi yang inovatif untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan, seperti penggunaan

---

<sup>92</sup> Elisabeth Rianawati dan Husnul Alberdi, "Mengkaji ulang target emisi nol sektor transportasi tahun 2050," *Greenpeace Indonesia*, Juli 2022, [https://www.greenpeace.org/static/planet4-indonesia-stateless/2022/12/32fdeded-transformasi-transportasi-jakarta\\_full-report.pdf](https://www.greenpeace.org/static/planet4-indonesia-stateless/2022/12/32fdeded-transformasi-transportasi-jakarta_full-report.pdf).

taman vertikal atau rooftop garden, agar ruang hijau tetap dapat diakomodasi tanpa membutuhkan lahan yang luas.<sup>93</sup>

## 2. Efisiensi Penggunaan Energi dan Sistem Kelistrikan

Di bawah pengawasan GBCI, implementasi efisiensi energi menjadi prioritas utama dalam penilaian kinerja bangunan gedung hijau.<sup>94</sup> Pengembang di Kota Jakarta Selatan telah mengambil langkah-langkah seperti penggunaan pencahayaan hemat energi, sistem ventilasi yang dirancang untuk memaksimalkan sirkulasi udara alami, serta penggunaan material yang membantu mengurangi transfer panas.<sup>95</sup> Menurut GBCI, panduan ini telah membantu pengembang mencapai standar efisiensi yang diharapkan. Namun, masih terdapat ruang untuk peningkatan dalam penggunaan teknologi energi terbarukan seperti panel surya, yang meskipun diakui bermanfaat, masih dianggap mahal oleh beberapa pengembang. GBCI berharap bahwa dengan semakin banyaknya insentif atau bantuan dari pemerintah, efisiensi energi di gedung-gedung tersebut dapat semakin ditingkatkan tanpa membebani biaya pengembang.<sup>96</sup>

## 3. Efisiensi Penggunaan Air dan Pengelolaan Air Limbah

Pengelolaan air merupakan salah satu aspek krusial dalam implementasi Pasal 21.<sup>97</sup> Berdasarkan penelitian dan wawancara, beberapa bangunan di Jakarta Selatan telah melengkapi sistem penggunaan air yang hemat, seperti pemasangan kran dengan sensor otomatis dan penggunaan

---

<sup>93</sup> Wahyu Prasetyo, "Wawancara." 9 September 2024

<sup>94</sup> "Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 01/SE/M/2022."

<sup>95</sup> webadmin, "Sirkulasi Udara (Pengkondisi) & Pencahayaan," 13 Mei 2019, <https://www.greenparkgroup.co.id/sirkulasi-udara-pengkondisi-pencahayaan/>.

<sup>96</sup> Nisrina Muthi, "Wawancara." 1 November 2024

<sup>97</sup> "Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313."

shower dengan debit air rendah. Selain itu, beberapa bangunan telah mengadopsi sistem daur ulang air limbah untuk kebutuhan non-potable seperti penyiraman tanaman dan penggunaan toilet. Namun, pemanfaatan fasilitas ini masih belum optimal, terutama karena kurangnya pemahaman masyarakat setempat mengenai cara penggunaan fasilitas daur ulang air limbah. Penduduk setempat menyarankan adanya sosialisasi lebih lanjut terkait penggunaan fasilitas hemat air untuk meningkatkan efektivitas dari teknologi yang sudah disediakan.<sup>98</sup>

#### 4. Kualitas Udara dalam Ruang

Penerapan standar kualitas udara dalam ruang turut menjadi fokus utama dalam pembangunan gedung hijau di Kota Jakarta Selatan. Gedung-gedung hijau di wilayah ini umumnya sudah menerapkan kebijakan larangan merokok di dalam ruangan, serta dilengkapi dengan sistem ventilasi yang memadai untuk memastikan sirkulasi udara yang baik.<sup>99</sup> Kementerian PUPR menyatakan bahwa kualitas udara merupakan prioritas karena secara langsung memengaruhi kesehatan pengguna bangunan.<sup>100</sup> Selain itu, sistem pemantauan karbon dioksida (CO<sub>2</sub>) dan karbon monoksida (CO) di beberapa gedung juga sudah diterapkan guna mencegah terjadinya penumpukan polutan berbahaya di dalam ruang.

#### 5. Penggunaan Material Ramah Lingkungan

Pasal 21 juga menekankan pentingnya penggunaan material bangunan yang ramah lingkungan dan tidak mengandung bahan berbahaya.

---

<sup>98</sup> Waliyah dan Ririn, "Wawancara." 28 Oktober 2024

<sup>99</sup> Jakarta Selatan, "Observasi," 28 Oktober 2024.

<sup>100</sup> Wahyu Prasetyo, "Wawancara." 9 September 2024

Pengembang di Jakarta Selatan sebagian besar telah berusaha memenuhi standar ini dengan memilih material bersertifikat yang lebih ramah lingkungan. Namun, beberapa pengembang mengungkapkan bahwa harga material ramah lingkungan lebih tinggi dibandingkan material konvensional, yang menjadi kendala tersendiri. Kementerian PUPR telah menyediakan panduan untuk memudahkan pengembang dalam memilih material yang sesuai dengan standar yang diharapkan, dan memberikan opsi-opsi yang lebih terjangkau sehingga pembangunan bangunan hijau tetap dapat dilaksanakan dengan biaya yang efisien.<sup>101</sup>

#### 6. Pengelolaan Sampah dan Prinsip 3R

Dalam aspek pengelolaan sampah, penerapan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle) pada bangunan di Jakarta Selatan telah berjalan dengan baik, dengan adanya fasilitas daur ulang di beberapa bangunan. Fasilitas ini menyediakan wadah khusus untuk pemilahan sampah organik dan non-organik agar dapat didaur ulang sesuai dengan jenisnya.<sup>102</sup> Meski demikian, efektivitas penggunaan fasilitas ini masih rendah karena kurangnya kesadaran dari masyarakat pengguna bangunan. Beberapa warga menyampaikan bahwa mereka masih memerlukan panduan lebih lanjut tentang cara memanfaatkan fasilitas daur ulang dengan benar agar lebih bermanfaat.<sup>103</sup>

Secara keseluruhan, penerapan Pasal 21 di Kota Jakarta Selatan telah menunjukkan perkembangan signifikan dengan dukungan aktif dari Kementerian

---

<sup>101</sup> Wahyu Prasetyo. Waeancara 9 September 2024

<sup>102</sup> Kota Jakarta Selatan, "Observasi." 28 Oktober 2024

<sup>103</sup> Waliyah dan Ririn, "Wawancara." 28 Oktober 2024

PUPR dan GBCI. Upaya pemerintah dalam sosialisasi dan pengawasan terhadap standar bangunan hijau sudah cukup intensif, namun beberapa kendala masih perlu diatasi. Tantangan utama mencakup keterbatasan lahan, biaya tinggi untuk material ramah lingkungan, serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pemanfaatan fasilitas hemat energi dan air.<sup>104</sup> Berdasarkan wawancara dengan berbagai pihak, termasuk penduduk setempat, terlihat bahwa keterlibatan masyarakat dalam pengelolaan gedung hijau juga sangat dibutuhkan. Hal ini dapat dicapai melalui sosialisasi yang lebih luas dan pelatihan teknis agar masyarakat lebih memahami peran mereka dalam menjaga keberlanjutan lingkungan.

Penerapan Pasal 21 di Kota Jakarta Selatan menjadi langkah penting menuju pembangunan yang berkelanjutan, dengan harapan masyarakat setempat dapat terlibat secara aktif dalam menjaga fasilitas yang disediakan. Kementerian PUPR dan GBCI terus berupaya mendorong penerapan standar bangunan hijau agar lebih meluas dan berdampak positif bagi lingkungan.<sup>105</sup> Partisipasi masyarakat, serta dukungan berkelanjutan dari pemerintah dan pengembang, akan memastikan bahwa standar-standar yang diterapkan dapat menghasilkan lingkungan perkotaan yang lebih sehat dan lestari.

Di Kota Jakarta Selatan, terdapat sejumlah bangunan yang telah berhasil mendapatkan sertifikasi bangunan gedung hijau, mencerminkan komitmen terhadap keberlanjutan dan efisiensi energi. Sertifikasi ini mencakup berbagai tipe

---

<sup>104</sup> “JPI - Konsolidasi Area Hijau Privat: Solusi Ruang Terbuka Hijau,” diakses 30 Oktober 2024, <https://jpi.or.id/blog/mengatasi-kekurangan-rth-di-jakarta-dengan-konsolidasi-area-hijau-privat/>.

<sup>105</sup> “BPSDM Selesaikan Workshop Bangunan Gedung Hijau Angkatan Ke-2 - BPSDM Kementerian PUPR,” diakses 30 Oktober 2024, <https://bpsdm.pu.go.id/v2/bacaberita/bpsdm-selesaikan-workshop-bangunan-gedung-hijau-angkatan-ke21>.

bangunan, mulai dari gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hingga residensial, yang telah mengadopsi praktik ramah lingkungan.

Beberapa gedung terkenal yang sudah bersertifikat termasuk Jakarta Eye Center, The Energy Building, dan SCBD (Sudirman Central Business District) yang menerapkan berbagai inovasi, seperti penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan air yang efisien, serta sistem ventilasi yang baik. Dengan meningkatnya jumlah bangunan bersertifikat hijau, Jakarta Selatan menunjukkan langkah positif menuju pembangunan yang berkelanjutan, sejalan dengan upaya pemerintah dalam mempromosikan green building sebagai solusi untuk mengatasi tantangan lingkungan di urbanisasi yang terus meningkat.

**Tabel 4**  
**Data Bangunan Gedung Hijau di Jakarta Selatan**

<b>No.</b>	<b>Nama Gedung</b>	<b>Jenis Bangunan</b>	<b>Poin</b>	<b>Peringkat</b>
1.	PPCS Chartered Bank Pondok Indah	Kantor	54 (Pengelolaan Tapak, Pengelolaan Sampah, Pengelolaan Air Limbah)	Gold
2.	Menara BRILiaN	Kantor	64	Gold

			(Pengelolaan Tapak, Pengelolaan Sampah, Efisiensi Penggunaan Air)	
3.	Wisma Barito Pacific II	Kantor	64 (Efisiensi Energi, Pengelolaan Sampah, Pengelolaan Air Limbah)	Gold
4.	AIA Central	Kantor	67 (Pengelolaan Tapak, Efisiensi Penggunaan Air, Pengelolaan Sampah)	Gold
5.	Metropolitan Tower	Kantor	71	Gold

			(Penggunaan Material Ramah Lingkungan, Pengelolaan Sampah, Efisiensi Energi)	
6.	Kasablanka Tower B	Kantor	71  (Penggunaan Material Ramah Lingkungan, Pengelolaan Sampah, Efisiensi Energi)	Gold
7.	Kasablanka Tower A	Kantor	74  (Pengelolaan Tapak, Kualitas Udara dalam ruang, Pengelolaan	Gold

			sampah, Pengelolaan air limbah)	
8.	South Quarter Office Building	Kantor	75  (Efisiensi penggunaan air, Penggunaan material ramah lingkungan, Pengelolaan Tapak)	Gold
9.	Pusat U-Learn Phe	Kantor	76  (Efisiensi energi, Pengelolaan sampah, pengelolaan air limbah)	Gold
10.	The Manhattan Square	Kantor	79  (Pengelolaan Tapak,	Gold

			Efisiensi Energi)	
11.	Pacific Century Place	Kantor	85 (Pengelolaan Sampah, Pengelolaan Air Limbah, Efisiensi Penggunaan Air, Efisiensi Energi)	Platinum
12.	Wisma Mulia 2	Kantor	91 (Pengelolaan Tapak, Efisiensi Energi, Pengelolaan Sampah, Pengelolaan Air Limbah)	Platinum
13.	Menara Bank Danamon	Kantor	92 (Kualitas Udara dalam	Platinum

			ruang, Efisiensi Penggunaan air, Efisiensi energi)	
--	--	--	--	--

Sumber : Data Tahunan Bangunan Hijau GBCI, didapatkan dari hasil wawancara pada tanggal 1 November 2024

Berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dengan pihak Green Building Council Indonesia (GBCI), saat ini terdapat 13 bangunan gedung di Jakarta Selatan yang telah memenuhi sertifikasi bangunan hijau.<sup>106</sup> Jika dibandingkan dengan total estimasi jumlah bangunan gedung di kawasan ini, yang diperkirakan mencapai sekitar 2.400 bangunan, persentase bangunan yang telah memiliki sertifikasi hijau adalah sekitar 0,54%.<sup>107</sup>

Angka ini menggambarkan tantangan yang signifikan dalam upaya mempromosikan dan menerapkan praktik pembangunan berkelanjutan di Jakarta Selatan. Meskipun baru sedikit, keberadaan 13 gedung yang tersertifikasi menunjukkan adanya kemajuan dalam kesadaran akan pentingnya pembangunan hijau. Bangunan-bangunan ini tidak hanya berkontribusi pada pengurangan dampak lingkungan, tetapi juga memberikan contoh bagi pengembang lain untuk mengikuti jejak yang sama.

<sup>106</sup> “Green Building Council Indonesia | GBCI,” diakses 31 Oktober 2024, <https://www.gbcindonesia.org/>.

<sup>107</sup> “Gedung - AllStats Search,” diakses 11 November 2024, <https://searchengine.web.bps.go.id/search?mfd=3100&q=gedung&content=all&page=1&title=0&from=all&to=all&sort=relevansi>.

Meskipun ada kemajuan dalam beberapa aspek penerapan bangunan hijau di Jakarta Selatan, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan penuh dari Peraturan Menteri PUPR No. 21 Tahun 2021 masih belum sepenuhnya tercapai. Beberapa faktor yang menjadi penghambat utama meliputi:

a. Kurangnya Sosialisasi dan Edukasi

Salah satu faktor penghambat terbesar dalam penerapan peraturan ini adalah kurangnya sosialisasi dan edukasi kepada para pengembang dan kontraktor. Dalam wawancara yang dilakukan dengan perwakilan Kementerian PUPR, disebutkan bahwa meskipun pedoman bangunan hijau sudah ada, penyebaran informasi terkait penerapan standar tersebut masih terbatas pada kalangan tertentu saja.

Sebagian besar pengembang kecil atau kontraktor lokal masih kurang mendapatkan akses terhadap informasi penting mengenai manfaat dan cara penerapan teknologi hemat energi, pengelolaan air, atau penggunaan material ramah lingkungan. Kurangnya sosialisasi ini menyebabkan implementasi di lapangan tidak merata, dengan beberapa proyek besar mampu mengadopsi standar bangunan hijau, sementara proyek-proyek kecil sering kali mengabaikannya.<sup>108</sup>

Seperti yang dinyatakan oleh Bapak Wahyu Prasetyo dalam wawancara:<sup>109</sup>

*"Kami menyadari bahwa upaya edukasi harus lebih gencar dilakukan, terutama bagi para pengembang di daerah-daerah. Bangunan hijau bukan hanya untuk bangunan besar atau*

---

<sup>108</sup> Hari Soesanto *Studi Kasus Kebijakan Publik DKI*. Jakarta: BPSDM, 2021. diakses 10 September 2024, <https://repository.paramadina.ac.id/384/1/BPSDM%203%20b%20Bangunan%20hijau.pdf>.

<sup>109</sup> Wahyu Prasetyo "Wawancara," Jakarta, 9 September 2024.

*komersial, tetapi juga dapat diterapkan pada skala yang lebih kecil dengan manfaat jangka panjang bagi lingkungan."*

Hal ini menunjukkan bahwa sosialisasi yang lebih luas dan intensif sangat diperlukan untuk mencapai penerapan yang lebih menyeluruh.

#### b. Biaya Penerapan

Hambatan lain yang signifikan adalah biaya tambahan yang diperlukan untuk menerapkan teknologi dan material ramah lingkungan. Banyak pengembang masih enggan mengalokasikan anggaran lebih untuk memenuhi standar bangunan hijau karena dianggap menambah beban biaya konstruksi.

Penggunaan material yang lebih efisien energi, teknologi daur ulang air, serta sistem pencahayaan hemat energi memang memerlukan investasi awal yang lebih besar dibandingkan dengan material dan metode konstruksi konvensional.<sup>110</sup> Namun, manfaat jangka panjang dalam hal penghematan energi dan biaya operasional sering kali tidak dipertimbangkan oleh para pengembang.

Berdasarkan hasil wawancara, Bapak Wahyu juga menyampaikan:<sup>111</sup>

*"Kami mengerti bahwa ada kekhawatiran terkait biaya penerapan teknologi hijau. Namun, kami juga ingin menekankan bahwa penghematan jangka panjang yang didapatkan dari pengurangan konsumsi energi dan air dapat mengimbangi investasi awal tersebut."*

---

<sup>110</sup> "Sosialisasi Konsep Bangunan Hijau Pada Gedung Sekolah Sd IT Teuku Umar Meulaboh.pdf," t.t. Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat, Vol 10 No.2, Juni 2022: 162-170

<sup>111</sup> Wahyu Prasetyo "Wawancara," Jakarta, 9 September 2024.

Untuk mengatasi hambatan biaya ini, diperlukan insentif dan mekanisme pembiayaan yang lebih inovatif agar para pengembang tidak merasa terbebani dengan investasi awal yang besar.

#### c. Kurangnya Insentif dari Pemerintah Daerah

Faktor lainnya adalah kurangnya insentif dari pemerintah daerah untuk mendorong para pengembang agar lebih aktif dalam menerapkan bangunan hijau. Dalam praktiknya, banyak pengembang yang masih belum melihat manfaat langsung dari penerapan standar ini, terutama jika tidak ada insentif yang cukup menarik seperti keringanan pajak atau kemudahan perizinan.<sup>112</sup>

Beberapa negara dan daerah di dunia telah menerapkan kebijakan insentif bagi bangunan hijau, seperti pengurangan pajak bangunan atau subsidi untuk penggunaan teknologi ramah lingkungan.<sup>113</sup> Namun, di Jakarta Selatan, insentif semacam ini masih sangat terbatas, sehingga banyak pengembang lebih memilih menggunakan metode konstruksi konvensional yang dinilai lebih murah dan lebih cepat.

Salah satu rekomendasi yang muncul dari wawancara dengan Bapak Wahyu adalah perlunya pemerintah daerah mempertimbangkan lebih banyak insentif bagi pengembang yang ingin menerapkan standar bangunan hijau. Insentif ini tidak hanya akan mendorong lebih banyak pengembang untuk mematuhi peraturan, tetapi

---

<sup>112</sup> Heni Fitriani, "Kajian Persepsi dan Hambatan Konsultan Perencana Dalam Mengadopsi Konsep Bangunan Ramah Lingkungan: -," *Jurnal Media Teknik Sipil* 19, no. 2 (23 Maret 2022), <https://doi.org/10.22219/jmts.v19i1.16463>.

<sup>113</sup> "Badan Kebijakan Fiskal - Detail Kajian," diakses 10 September 2024, <https://fiskal.kemenkeu.go.id/kajian/2009/07/21/115454-igreen-tax-versus-green-insentivei>.

juga akan membantu meringankan beban biaya penerapan teknologi ramah lingkungan.

Kota Jakarta Selatan, sebagai bagian dari ibu kota negara, memiliki tantangan yang unik dalam pengembangan infrastruktur. Tingginya populasi dan urbanisasi yang cepat sering kali menghasilkan dampak negatif terhadap lingkungan, seperti peningkatan polusi dan penggunaan sumber daya yang tidak berkelanjutan.<sup>114</sup> Oleh karena itu, sertifikasi bangunan hijau menjadi sangat penting sebagai langkah untuk memastikan bahwa pembangunan yang dilakukan selaras dengan prinsip-prinsip keberlanjutan.

Dengan hanya 0,54% dari total bangunan gedung yang memiliki sertifikasi hijau, masih banyak ruang untuk meningkatkan jumlah ini. Pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya diharapkan dapat mendorong lebih banyak proyek untuk memperoleh sertifikasi hijau melalui insentif, sosialisasi, dan pendidikan tentang pentingnya keberlanjutan. Pencapaian ini, meskipun kecil, menandakan langkah positif menuju pembangunan yang lebih ramah lingkungan di Jakarta Selatan dan dapat menjadi model bagi daerah lain di Indonesia. Ke depan, penting untuk terus memantau perkembangan ini dan mendorong kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk meningkatkan kesadaran dan adopsi praktik bangunan hijau.

---

<sup>114</sup> “Masyarakat Transisi; Meleburnya Batas-Batas Desa Kota.pdf,” diakses 31 Oktober 2024, <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/57344/3/Masyarakat%20Transisi%3B%20Meleburnya%20Batas-Batas%20Desa%20Kota.pdf>.

**E. Pelaksanaan pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan Gedung hijau di terapkan dalam pembangunan bangunan hijau di Kota Jakarta Selatan perspektif *masalah mursalah***

Pasal 21 dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 21 Tahun 2021 bertujuan untuk mendorong pembangunan gedung yang memenuhi kriteria ramah lingkungan demi mengurangi dampak negatif pembangunan terhadap lingkungan.<sup>115</sup> Penilaian kinerja ini melibatkan evaluasi terhadap efisiensi energi, penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan air, serta perencanaan ruang yang memperhatikan kesejahteraan pengguna gedung. Dari perspektif *masalah mursalah*, Pasal 21 memiliki nilai kemaslahatan yang relevan karena mampu mewujudkan tujuan syariat dalam membawa kebaikan dan menghindari kerusakan (*jalb al-maslahah wa daf' al-mafsadah*).<sup>116</sup>

**1. Penilaian Kinerja Bangunan Hijau sebagai *Maslahah Dharuriyyah***

Pasal 21 dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 21 Tahun 2021 tentang penilaian kinerja bangunan hijau bertujuan untuk memastikan bahwa bangunan memenuhi standar ramah lingkungan, yang pada akhirnya akan memberikan manfaat esensial bagi kehidupan manusia. Dari perspektif *masalah dharuriyyah*, penilaian kinerja bangunan hijau tidak hanya mendukung pemeliharaan lingkungan, tetapi juga meliputi pemenuhan lima kebutuhan pokok (*al-masalih al-khamsah*), yaitu pemeliharaan jiwa (*hifz an-nafs*),

---

<sup>115</sup> “Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313.”

<sup>116</sup> Asmawi Asmawi, “Konseptualisasi Teori Masalah,” *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 1, no. 2 (1 Desember 2014), <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v1i2.1548>.

akal (*hifz al-‘aql*), dan harta (*hifz al-mal*), yang menjadi fondasi kehidupan umat manusia.<sup>117</sup> Berikut rincian setiap aspek tersebut:

a. Hifz an-nafs (Memelihara Jiwa)

Memelihara jiwa (*hifz an-nafs*) merupakan prioritas utama dalam *masalah dharuriyyah*, dan dalam konteks bangunan hijau, pemeliharaan jiwa tercermin melalui penciptaan lingkungan yang sehat dan nyaman bagi para penghuni. Penilaian kinerja yang ketat memastikan bahwa setiap bangunan hijau memenuhi standar kesehatan yang dapat mengurangi paparan polutan dan meningkatkan kualitas udara dalam ruangan. Misalnya, penggunaan material ramah lingkungan yang tidak mengandung zat berbahaya (seperti formaldehida) berkontribusi dalam menciptakan udara yang bersih di dalam ruangan dan mengurangi risiko gangguan kesehatan pernapasan serta penyakit lainnya.

Selain itu, sistem ventilasi yang baik serta desain yang memaksimalkan pencahayaan alami dapat mengurangi ketergantungan pada pencahayaan buatan dan mendukung kesehatan mental serta kenyamanan para penghuni. Penilaian ini penting,<sup>118</sup> khususnya di daerah perkotaan seperti Kota Jakarta Selatan, di mana polusi udara eksternal tinggi dan berdampak langsung pada kualitas udara di dalam gedung. Dengan adanya penerapan Pasal 21 ini,

---

<sup>117</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution Dan Rahmat Hidayat Nasution, “Filsafat Hukum Islam & Maqashid Syariah,” T.T. <http://repository.uinsu.ac.id/12340/1/DUMMY%20Filsafat%20Hukum%20Islam%20%26%20MAQASHID%20%20SYARIAH.pdf>

<sup>118</sup> syndev, “Pentingnya Ventilasi Dan Pencahayaan Alami Dalam Desain Rumah,” *Synthesis Development* (blog), 5 Juni 2024, <https://synthesis-development.id/uncategorized/pentingnya-ventilasi-dan-pencahayaan-alami-dalam-desain-rumah/>.

tujuan *hifz an-nafs* atau memelihara kesehatan dan kesejahteraan penghuni dapat tercapai.

b. Hifz al-‘Aql (Memelihara Akal)

Bangunan hijau yang memenuhi standar kenyamanan dan kesehatan tidak hanya mempengaruhi kesehatan fisik, tetapi juga memiliki dampak positif terhadap kesehatan mental dan kognitif para penghuninya. Aspek *hifz al-‘aql* atau pemeliharaan akal, menjadi sangat relevan dalam memastikan bahwa bangunan hijau memberikan lingkungan yang mendukung produktivitas dan ketenangan pikiran.

Penelitian menunjukkan bahwa desain bangunan yang memperhatikan aspek hijau, seperti pencahayaan alami, tanaman dalam ruangan, dan ruang terbuka hijau, dapat mengurangi tingkat stres dan meningkatkan fokus serta kreativitas.<sup>119</sup> Kondisi ini sangat mendukung penghuni, khususnya mereka yang bekerja atau belajar di dalam bangunan tersebut, untuk berfungsi optimal dalam kehidupan sehari-hari. Penilaian yang memastikan bahwa bangunan hijau sesuai dengan standar tersebut tidak hanya bermanfaat secara fisik tetapi juga membantu menjaga dan meningkatkan kesehatan mental dan kualitas hidup.

c. Hifz al-Mal (Memelihara Harta)

Penilaian bangunan hijau juga berkontribusi terhadap pemeliharaan harta (*hifz al-mal*), yaitu upaya untuk menjaga dan melindungi aset yang dimiliki. Bangunan yang memenuhi standar bangunan hijau umumnya

---

<sup>119</sup> María Mar Delgado-Serrano dkk., “Perception of Green Spaces’ Role in Enhancing Mental Health and Mental Well-Being in Small and Medium-Sized Cities,” *Land Use Policy* 139 (April 2024): 107087, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107087>.

memiliki efisiensi energi dan air yang lebih tinggi, yang dapat membantu mengurangi biaya operasional secara signifikan. Dengan mengadopsi teknologi hemat energi, seperti panel surya atau sistem pemanas air tenaga surya, pemilik gedung dapat menurunkan biaya listrik.<sup>120</sup> Begitu juga dengan penggunaan air yang lebih efisien, seperti penggunaan perangkat toilet dan keran hemat air yang membantu mengurangi konsumsi air dan biaya yang terkait.

Selain itu, bangunan hijau cenderung memiliki nilai jual yang lebih tinggi dan daya tarik pasar yang kuat. Hal ini menjadikannya investasi jangka panjang yang stabil, terutama di pasar properti yang kompetitif. Penilaian ini memastikan bahwa pemilik bangunan dapat memanfaatkan keuntungan ekonomi yang berkelanjutan sambil melindungi lingkungan sekitar. Dengan demikian, penerapan Pasal 21 juga mendukung pemeliharaan stabilitas ekonomi dan memberikan kemaslahatan bagi pemilik maupun pengguna bangunan.

Dari perspektif *masalah dharuriyyah*, penerapan Pasal 21 dalam penilaian kinerja bangunan hijau menjadi krusial karena secara langsung mendukung kesejahteraan masyarakat dan melindungi sumber daya alam yang menjadi fondasi kehidupan sosial. Kebijakan ini dapat mendorong terciptanya lingkungan hidup yang lebih bersih dan sehat, mengurangi dampak negatif dari penggunaan sumber daya yang berlebihan, serta memastikan bahwa pembangunan gedung di daerah seperti Jakarta Selatan berlangsung secara berkelanjutan.

---

<sup>120</sup> Penulis, "Alasan Harus Menggunakan Panel Surya Sebagai Pemanas Air Tenaga Surya," *Inti Solar* (blog), 13 Juli 2023, <https://intisolar.com/blog/alasan-harus-menggunakan-panel-surya-sebagai-pemanas-air-tenaga-surya/>.

Secara keseluruhan, Pasal 21 tidak hanya mengatur standar teknis bangunan hijau tetapi juga bertujuan untuk mewujudkan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kebutuhan masyarakat akan lingkungan yang sehat.<sup>121</sup> Dengan cara ini, keberadaan Pasal 21 memiliki nilai *masalah* yang substansial, memberikan manfaat yang tidak hanya dirasakan oleh generasi saat ini tetapi juga oleh generasi mendatang, sesuai dengan prinsip-prinsip *masalah dharuriyyah* yang berorientasi pada kesejahteraan jangka panjang umat manusia.

## 2. *Masalah Hajiyyah* dalam Mengurangi Dampak Lingkungan

Pembangunan gedung hijau yang diatur dalam Pasal 21 bukanlah kebutuhan mendesak (*dharuriyyah*), tetapi berperan penting dalam mengurangi kesulitan lingkungan yang dihadapi masyarakat modern, seperti polusi udara, keterbatasan akses air bersih, dan tingginya suhu perkotaan.<sup>122</sup> Dengan menyediakan ruang bagi bangunan yang lebih ramah lingkungan, aturan ini mendukung konsep *masalah hajiyyah*—manfaat yang diperlukan untuk mempermudah kehidupan sehari-hari.

Penerapan prinsip-prinsip gedung hijau, seperti sistem pengelolaan air dan energi yang efisien, secara langsung membantu mengurangi beban lingkungan di sekitar gedung.<sup>123</sup> Contoh nyata adalah pengelolaan air hujan untuk penggunaan kembali, yang tidak hanya membantu menjaga ketersediaan air bersih tetapi juga mengurangi limpasan air hujan yang bisa menyebabkan banjir lokal. Selain itu, sistem ventilasi yang dirancang untuk memaksimalkan sirkulasi udara alami

---

<sup>121</sup> “Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313.”

<sup>122</sup> “Bangunan Hijau Masa Depan Pembangunan Indonesia - Green Info,” <https://greeneration.org/>, 12 Mei 2022, <https://greeneration.org/publication/green-info/bangunan-hijau-masa-depan-pembangunan-indonesia/>.

<sup>123</sup> Ramadhanty Dan Yuliarso, “Penerapan Prinsip Arsitektur Berkelanjutan.” <https://jurnal.ft.uns.ac.id/index.php/senthong/article/download/956/525>

membantu menjaga kualitas udara dalam ruangan tetap sehat, mengurangi kebutuhan pendingin udara, dan menurunkan emisi karbon dari bangunan tersebut.

Kebijakan ini relevan bagi masyarakat di Jakarta Selatan, di mana tingginya kepadatan penduduk dan gedung komersial meningkatkan risiko dampak lingkungan. Dengan adanya penerapan Pasal 21, masyarakat diharapkan dapat menikmati lingkungan yang lebih bersih, suhu yang lebih sejuk, dan akses yang lebih baik terhadap air bersih. Manfaat ini, meskipun bukan kebutuhan mendesak, sangat penting bagi kesejahteraan jangka panjang dan menciptakan kenyamanan hidup yang lebih baik. Inisiatif ini mengurangi dampak negatif pada lingkungan dan meningkatkan kualitas hidup warga, menjadikan *masalah hajiyyah* tercapai karena aturan ini membuat kehidupan masyarakat lebih mudah dan nyaman secara kolektif.

### 3. *Maslahah Tahsiniyyah* dalam Pembangunan Berkelanjutan

Penerapan Pasal 21 juga memberikan dimensi tambahan yang signifikan dalam bentuk *masalah tahsiniyyah*, yang berfokus pada perbaikan kualitas hidup, estetika, dan etika lingkungan. Bangunan hijau yang dirancang dengan baik tidak hanya memperhatikan fungsi, tetapi juga aspek estetika yang menyatu dengan lingkungan sekitarnya.<sup>124</sup> Desain ramah lingkungan yang menonjolkan keindahan dan keberlanjutan membantu menciptakan suasana yang lebih nyaman dan menyenangkan bagi masyarakat.

Lebih dari itu, penerapan bangunan hijau mendukung pengembangan kesadaran akan pentingnya pelestarian alam dan lingkungan. Dengan

---

<sup>124</sup> Green Building atau Bangunan Hijau: Masa Depan Pembangunan. Diakses 8 Agustus 2024. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-malang/baca-artikel/16032/Green-Building-atau-Bangunan-Hijau-Masa-Depan-Pembangunan.html>

menghadirkan elemen-elemen alami dalam arsitektur, seperti taman atap, penggunaan material daur ulang, dan pencahayaan alami, masyarakat akan lebih menghargai dan merasakan keterhubungan mereka dengan lingkungan.<sup>125</sup> Hal ini juga mengarah pada pembentukan sikap yang lebih bertanggung jawab terhadap perlindungan lingkungan.

Aspek *masalahah tahsiniyyah* dalam pembangunan berkelanjutan tidak hanya terbatas pada peningkatan estetika, tetapi juga meliputi pendidikan sosial bagi masyarakat. Melalui program-program penyuluhan dan kolaborasi dengan komunitas, masyarakat sekitar dapat diberikan pemahaman mengenai perilaku ramah lingkungan dan prinsip keberlanjutan.<sup>126</sup> Dengan demikian, penerapan Pasal 21 di Jakarta Selatan tidak hanya memberikan manfaat langsung bagi kehidupan sehari-hari, tetapi juga menginspirasi generasi mendatang untuk menjaga dan merawat lingkungan dengan cara yang lebih baik.

#### 4. Syarat-syarat *Maslahah Mursalah* dalam Implementasi Pasal 21

Pasal 21 dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 memenuhi beberapa syarat penting dalam konteks *masalahah mursalah*, yang menjadikannya layak sebagai dasar hukum dalam pembangunan bangunan hijau.<sup>127</sup> Pertama, pasal ini sangat sejalan dengan tujuan syariat atau maqashid syariah, yang berfokus pada keberlangsungan hidup, kesejahteraan umat, dan kelestarian alam. Dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip ini, Pasal 21 tidak

---

<sup>125</sup> “Arsitektur Hijau : Dahulu, Kini dan Nanti by Arsitektur Undip 2017 - Issuu,” diakses 31 Oktober 2024, [https://issuu.com/arsitekturundip2017/docs/arsitektur\\_hijau](https://issuu.com/arsitekturundip2017/docs/arsitektur_hijau).

<sup>126</sup> “Edukasi Lingkungan untuk Penyeragaman Masyarakat,” diakses 31 Oktober 2024, <http://p3esuma.menlhk.go.id/versi3/index.php/news/87-berita/704-edukasi-lingkungan-untuk-penyadaran-masyarakat>.

<sup>127</sup> “Dr. Lina Warlina, M.Ed. Prinsip-prinsip Pembangunan Berwawasan Lingkungan dan Pengelolaan Lingkungan,” diakses 31 Oktober 2024, <https://pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/PWKL4409-M1.pdf>.

hanya bertujuan untuk menciptakan bangunan yang efisien dan ramah lingkungan, tetapi juga untuk memastikan bahwa semua elemen dalam pembangunan tersebut mendukung keberlangsungan hidup yang berkelanjutan bagi masyarakat.

Kedua, Pasal 21 tidak bertentangan dengan nash yang terdapat dalam Al-Qur'an atau Hadist. Sebaliknya, penerapan prinsip bangunan hijau sejalan dengan ajaran Islam yang menekankan pentingnya memelihara bumi dan mencegah segala bentuk kerusakan. Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan yang diusung dalam pasal ini bukan hanya sekadar inovasi dalam pembangunan, tetapi juga mencerminkan komitmen moral untuk menjaga lingkungan demi kebaikan umat manusia.

Ketiga, syarat bersifat umum dan mendesak (dharurat) juga dipenuhi oleh Pasal 21, terutama dalam konteks Jakarta Selatan yang merupakan area perkotaan yang padat.<sup>128</sup> Kebutuhan akan bangunan hijau menjadi semakin mendesak di tengah meningkatnya tantangan lingkungan, seperti polusi udara dan keterbatasan sumber daya. Pembangunan gedung hijau yang sesuai dengan kriteria ini tidak hanya memberikan manfaat bagi kelompok tertentu, tetapi juga untuk kepentingan umum, membantu meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan.

##### 5. Penerapan Pasal 21 di Kota Jakarta Selatan dalam Perspektif Kemaslahatan

Implementasi Pasal 21 di Kota Jakarta Selatan diharapkan dapat memberikan manfaat berkelanjutan (sustainable benefits) bagi masyarakat setempat. Kebijakan ini berfungsi untuk membantu mengatasi berbagai tantangan lingkungan yang semakin kompleks, seperti polusi udara, masalah pengelolaan air bersih, dan pemanasan global. Dengan adanya penilaian yang dilakukan oleh pihak terkait

---

<sup>128</sup> “Rencana Strategis Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2023 – 2026,” diakses 31 Oktober 2024, [https://selatan.jakarta.go.id/modul/ppid/upload/informasi\\_public/20230920160331\\_JS\\_RENSTRANSTR\\_2023-2026\\_\\_agustus\\_2022\\_.pdf](https://selatan.jakarta.go.id/modul/ppid/upload/informasi_public/20230920160331_JS_RENSTRANSTR_2023-2026__agustus_2022_.pdf).

seperti Green Building Council Indonesia (GBCI), penerapan kriteria bangunan hijau diharapkan dapat sesuai dengan standar keberlanjutan yang telah ditetapkan, sehingga manfaat yang dihasilkan benar-benar dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat.<sup>129</sup>

Dari perspektif *masalah mursalah*, penerapan Pasal 21 Peraturan Menteri PUPR No. 21 Tahun 2021 di Jakarta Selatan sangat sejalan dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Kebijakan ini tidak hanya memberikan kemaslahatan langsung bagi penghuni dan lingkungan, tetapi juga mendukung tujuan jangka panjang untuk membangun masyarakat yang sehat, sejahtera, dan berkesadaran lingkungan.<sup>130</sup> Dengan implementasi yang tepat dari kebijakan ini, diharapkan dapat memberikan dampak yang luas bagi masyarakat Jakarta Selatan, menciptakan kehidupan yang lebih baik sesuai dengan nilai-nilai Islam yang menjunjung tinggi kemaslahatan bagi seluruh umat manusia. Keberhasilan dalam penerapan Pasal 21 akan menjadi langkah strategis dalam membangun masa depan yang lebih baik dan berkelanjutan, serta memperkuat komitmen kolektif untuk menjaga dan merawat lingkungan demi generasi mendatang.

---

<sup>129</sup> “GREEN BUILDING COUNCIL INDONESIA | GBCI.”

<sup>130</sup> “Pentingnya Kerjasama Pemerintah dan Masyarakat untuk Menjaga Lingkungan Sehat – Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang,” diakses 31 Oktober 2024, <https://dlh.semarangkota.go.id/pentingnya-kerjasama-pemerintah-dan-masyarakat-untuk-menjaga-lingkungan-sehat/>.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Penilaian bangunan gedung hijau di Kota Jakarta Selatan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2021 menghasilkan temuan yang beragam. Sebanyak 13 bangunan telah memenuhi beberapa kriteria keberlanjutan, terutama dalam aspek efisiensi energi, pengelolaan air, dan pengurangan limbah. Beberapa bangunan ini telah menggunakan teknologi hemat energi, memanfaatkan sistem daur ulang air hujan, dan menerapkan pemilahan serta daur ulang limbah yang berdampak positif bagi lingkungan. Yang mana terdapat 10 Bangunan Hijau Peringkat Gold dan 3 Bangunan Hijau Peringkat Platinum di Jakarta Selatan. Namun, penerapan penuh standar bangunan hijau masih terkendala oleh beberapa faktor, seperti keterbatasan teknologi ramah lingkungan, kurangnya sosialisasi kepada pemangku kepentingan, serta kendala dana dan sumber daya yang dibutuhkan untuk penerapan teknologi hijau.
2. Dari perspektif masalah mursalah, penerapan bangunan gedung hijau mendukung kemaslahatan umum dengan membawa manfaat yang signifikan bagi masyarakat luas dan lingkungan. Bangunan hijau berpotensi memberikan dampak positif seperti peningkatan kualitas udara, pengurangan emisi karbon, dan efisiensi penggunaan air, yang bermanfaat bagi penghuni maupun masyarakat sekitar. Oleh karena itu, perlu adanya upaya peningkatan sosialisasi kebijakan serta pemberian insentif bagi pengembang untuk mendorong penerapan standar keberlanjutan yang

optimal. Selain itu, untuk memastikan keberhasilan implementasi yang berkelanjutan, dibutuhkan kerjasama antar pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, pengembang, dan masyarakat, guna membangun ekosistem pembangunan berkelanjutan yang efektif dan dapat memberi manfaat maksimal bagi masyarakat dan lingkungan dalam jangka panjang.

## **B. Saran**

1. Seyogyanya, pemerintah dan pihak terkait memperluas sosialisasi mengenai manfaat jangka panjang dari gedung hijau bagi masyarakat dan lingkungan. Sosialisasi ini bisa dilakukan melalui kampanye publik yang mengangkat isu-isu lingkungan, seminar, atau workshop yang mengedukasi masyarakat tentang prinsip-prinsip bangunan ramah lingkungan. Selain itu, perlu juga melibatkan komunitas lokal dan pemangku kepentingan dalam diskusi mengenai standar gedung hijau agar masyarakat tidak hanya menjadi pengguna, tetapi juga mendukung penerapan prinsip keberlanjutan ini secara aktif. Dengan pemahaman yang lebih baik, masyarakat akan semakin sadar bahwa gedung hijau dapat membantu menciptakan lingkungan yang sehat, mengurangi polusi, dan menekan biaya operasional dalam jangka panjang. Peningkatan kesadaran ini diharapkan dapat menumbuhkan budaya ramah lingkungan yang merata di seluruh lapisan masyarakat, sehingga tujuan pembangunan berkelanjutan dapat tercapai.
2. Sepatutnya, pemerintah memberikan insentif kepada pengembang yang berkomitmen membangun gedung dengan standar ramah lingkungan, seperti keringanan pajak, akses pembiayaan yang lebih mudah, atau subsidi khusus. Mengingat biaya material dan teknologi ramah lingkungan

seringkali lebih tinggi, insentif ini dapat menjadi solusi untuk mendorong pengembang berkomitmen pada pembangunan berkelanjutan. Selain itu, seyogyanya pemerintah dan lembaga riset mendukung pengembangan teknologi hijau lokal yang lebih terjangkau, seperti material bangunan dari bahan daur ulang atau teknologi efisiensi energi buatan dalam negeri. Upaya ini tidak hanya akan menekan biaya tetapi juga mengurangi ketergantungan pada produk impor, sehingga penerapan standar bangunan hijau dapat dilakukan dengan lebih mudah. Dengan adanya insentif dan dukungan teknologi yang memadai, penerapan Pasal 21 tentang penilaian kinerja bangunan hijau diharapkan dapat berjalan lebih optimal, memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat dan lingkungan, serta mendukung tujuan keberlanjutan di Jakarta Selatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628

Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau

Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 01/SE/M/2022,” 20 April 2022. <https://peraturanpedia.id/surat-edaran-menteri-pekerjaan-umum-dan-perumahan-rakyat-nomor-01-se-m-2022/>.

### Buku

Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.

Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

———. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

———. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

———. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Cv. Mandar Maju, 2008.

Dr. Muhaimin,S.H.,M.Hum. *Metode Penelitiiah Hukum*. Mataram Universty Press, 2020.

George C. Edwards III. *Implementing Public Policy*. Washington: CQ Press, 1980.

Haryono, Bambang Santoso, Sumartono, Soesilo Zauhar, dan Bambang Supriyono. *Capacity Building*. Universitas Brawijaya Press, 2012.

- James E. Anderson. *Public Policymaking*. New York: Houghton Mifflin, 2006.
- Jeffrey Pressman Aaron Wildavsky. *Implementation: How Great Expectations in Washington Are Dashed in Oakland*. Berkeley: University of California Press, 1973.
- Lewis Gunn Brian Hogwood, *Policy Analysis for the Real World* (New York: Oxford University Press, 1984).112
- M.H, Dr Muhammad Chairul Huda, S. Hi. *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*. The Mahfud Ridwan Institute, 2021.
- Merilee Grindle, John Thomas. *Public Choices and Policy Change*. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1991.
- M.H, Dr Muhammad Chairul Huda, S. HI. *METODE PENELITIAN HUKUM (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*. The Mahfud Ridwan Institute, 2021.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram Universty Press, 2020.
- Saifullah. *Tipologi Penelitian Hukum (Sejarah, Paradigma Dan Pemikiran Tokoh Di Indonesia)*. Bandung: Pt Refika Aditama, 2018.
- Salim Hs, Erlies, Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Ui Pubishing, 2020.
- . *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Ui Pubishing, 2020.
- Hari Soesanto *Studi Kasus Kebijakan Publik DKI*. Jakarta: BPSDM,2021.

### **Skripsi**

- Ananda Yuman Raihan. “Analisis Konsep Bangunan Hijau (Green Building) Berdasarkan Peraturan Menteri Pupr No.21 Tahun 2021 Pada Gedung G5

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta” Program Studi Teknik Sipil,  
Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

<https://etd.umy.ac.id/id/eprint/46488/>

Ardhy Maulana Akbar Mujiono Putra. “Analisis Penilaian Kinerja Gedung Hijau (Green Building) Pada Proyek Pembangunan Masjid Baiturrahman Semarang” Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Semarang.

<https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/C11A/2018/C.111.18.0179/C.111.18.0179-15-File-Komplit-20230314101346.pdf>

Farid “Kedudukan Masalahah Dalam Hukum Islam (Sebuah Studi Komparatif Atas Pemikiran Ibn Qayyim Al Jauziyah Dan Najmuddin At-Tufi).” Skripsi, Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005. <https://digilib.uin-suka.ac.id/Id/Eprint/36529/>

Gunawan, Dr Indra. “Inovasi Ekonomi Hijau Dalam Rangka Meningkatkan Peran Indonesia Di Kawasan Asia Tenggara,”T.T.

<http://lib.lemhannas.go.id/public/media/catalog/0010112300000000158/swf/7325/PPSA%20XXIV%2047%20-%202023.pdf>

Muhammad Ahid. “Analisis Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (Green Building) Berdasarkan Permen Pupr No. 21 Tahun 2021 ( Studi Kasus Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fisipol Kampus Sidotopo Universitas Tidar)” Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Semarang.

<https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/C11A/2018/C.131.18.0154/C.131.18.0154-15-File-Komplit-20230301100858.pdf>

Raihan, Ananda Yuman. “Analisis Konsep Bangunan Hijau (Green Building) Berdasarkan Peraturan Menteri Pupr No.21 Tahun 2021 Pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.” *Green Building*, 2021.  
<https://etd.umy.ac.id/id/eprint/46488/>

Rohmah, Amin Nur. “Korelasi Green Banking Dalam Al-Qur’an (Studi Pendekatan Maqasid Al-Syari’ah),” 2023.  
<https://eprints.iainsurakarta.ac.id/6882/1/SKRIPSI%20FULL%20%20AMI%20NUR%20R.pdf>

### **Jurnal**

Abu\_hafs. “Umar Mansur Ar-Rahimy: Syarah Arba’in hadits (32) Abu Sa’id; Tidak menimbulkan keburukan.” *Umar Mansur Ar-Rahimy* (blog), 25 Februari 2021. <https://umar-arahimy.blogspot.com/2021/02/syarah-arbain-hadits-32-tidak.html>.

Aminullah, Amiruddin. “Urgensi Maslahat dalam Pengembangan Hukum Islam.” *Dirasat Islamiah* 2, no. 2 (2021): 67–88.  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.5313875>.

Anam, Moch Khoirul. “PENGARUH MASLAHAH AL-MURSALAH DALAM EKONOMI ISLAM.” *Al-Ihda’ : Jurnal Pendidikan Dan Pemikiran* 13, no. 2 (1 Oktober 2018): 190–206. <https://doi.org/10.55558/alihda.v13i2.17>.

Arikunto, Suharsimi. *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan Edisi 3*. Bumi Aksara, 2021.

“Arsitektur Hijau : Dahulu, Kini dan Nanti by Arsitektur Undip 2017 - Issuu.”

Diakses 31 Oktober 2024.

[https://issuu.com/arsitekturundip2017/docs/arsitektur\\_hijau](https://issuu.com/arsitekturundip2017/docs/arsitektur_hijau).

Asmawi, Asmawi. “KONSEPTUALISASI TEORI MASLAHAH.” *SALAM:*

*Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 1, no. 2 (1 Desember 2014).

<https://doi.org/10.15408/sjsbs.v1i2.1548>.

Bangunan Hijau Masa Depan Pembangunan Indonesia - Green Info,” 12 Mei 2022.

<https://greeneration.org/publication/green-info/bangunan-hijau-masa-depan-pembangunan-indonesia/>.

Delgado-Serrano, María Mar, Katarína Melichová, Isotta Mac Fadden, dan Catalina

Cruz-Piedrahita. “Perception of Green Spaces’ Role in Enhancing Mental Health and Mental Well-Being in Small and Medium-Sized Cities.” *Land*

*Use Policy* 139 (April 2024): 107087.

<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107087>.

“Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta\_Kajian Pemantauan Kualitas

Udara DKI Jakarts.” Diakses 31 Oktober 2024.

[https://lingkunganhidup.jakarta.go.id/files/laporan/LAPORAN\\_KAJIAN\\_PEMANTAUAN\\_KUALITAS\\_UDARA2023.pdf](https://lingkunganhidup.jakarta.go.id/files/laporan/LAPORAN_KAJIAN_PEMANTAUAN_KUALITAS_UDARA2023.pdf).

Djuanda, Universitas. “Perlindungan Hak Atas Lingkungan Hidup yang Baik dan

Sehat sebagai Bagian dari Hak Asasi Manusia.” Universitas Djuanda.

Diakses 7 Juli 2024. [https://unida.ac.id/artikel/perlindungan-hak-atas-](https://unida.ac.id/artikel/perlindungan-hak-atas-lingkungan-hidup-yang-baik-dan-sehat-sebagai-bagian-dari-hak-asasi-manusia)

[lingkungan-hidup-yang-baik-dan-sehat-sebagai-bagian-dari-hak-asasi-manusia](https://unida.ac.id/artikel/perlindungan-hak-atas-lingkungan-hidup-yang-baik-dan-sehat-sebagai-bagian-dari-hak-asasi-manusia).

“Dr. Lina Warlina, M.Ed. Prinsip-prinsip Pembangunan Berwawasan Lingkungan dan Pengelolaan Lingkungan.” Diakses 31 Oktober 2024.

<https://Pustaka.Ut.Ac.Id/Lib/Wp-Content/Uploads/Pdfmk/Pwkl4409-M1.Pdf>.

“Edukasi Lingkungan Untuk Penyadaran Masyarakat.” Diakses 31 Oktober 2024.

<http://P3esuma.Menlhk.Go.Id/Versi3/Index.Php/News/87-Berita/704-Edukasi-Lingkungan-Untuk-Penyadaran-Masyarakat>.

Elisabeth Rianawati, Dan Husnul Alberdi. “Mengkaji Ulang Target Emisi Nol Sektor Transportasi Tahun 2050.” *Greenpeace Indonesia*, Juli 2022.

<https://Www.Greenpeace.Org/Static/Planet4-Indonesia-Stateless/2022/12/32fdeded-Transformasi-Transportasi-Jakarta-Full-Report.Pdf>.

Farid, Nim 01360630. “Kedudukan Masalah Dalam Hukum Islam (Sebuah Studi Komparatif Atas Pemikiran Ibn Qayyim Al Jauziyah Dan Najmuddin At-Tufi ).” Skripsi, Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005. <https://Digilib.Uin-Suka.Ac.Id/Id/Eprint/36529/>.

“Iai - Memanusiakan Sistem Penilaian Bangunan Gedung Hijau.” Diakses 30 Oktober 2024. <https://Iai-Jakarta.Org/News/Memanusiakan-Sistem-Penilaian-Bangunan-Gedung-Hijau>.

“Insentif Pajak Atas Bangunan Hijau: Sebuah Studi Komparasi.Pdf,” T.T.

Jpi - Konsolidasi Area Hijau Privat: Solusi Ruang Terbuka Hijau.” Diakses 30 Oktober 2024. <https://Jpi.Or.Id/Blog/Mengatasi-Kekurangan-Rth-Di-Jakarta-Dengan-Konsolidasi-Area-Hijau-Privat/>.

Kurniawati, Erwin. "Sistem Pengolahan Dan Pemanfaatan Air Limbah Domestik (Studi Kasus Pada Pengelolaan Air Limbah Domestik Pt. X)." *Jurnal Ekologi, Masyarakat Dan Sains* 4, No. 1 (11 Maret 2023).  
<https://doi.org/10.55448/Ems.V4i1.74>.

Masyarakat Transisi; Meleburnya Batas-Batas Desa Kota.Pdf." Diakses 31 Oktober 2024. <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/57344/3/Masyarakat%20transisi%3b%20meleburnya%20batas-batas%20desa%20kota.pdf>.

Mvulirwenande, Silas, Uta Wehn, Dan Guy Alaerts. "Policy Factors Explaining The Failure Of Delegated Management In Water Supply: Evidence From Ghana." *Water International* 44 (19 November 2018): 1–17.  
<https://doi.org/10.1080/02508060.2018.1539697>.

Nasution, Muhammad Syukri Albani, Dan Rahmat Hidayat Nasution. "Filsafat Hukum Islam & Maqashid Syariah," <http://repository.uinsu.ac.id/12340/1/Dummy%20filsafat%20hukum%20islam%20%26%20maqashid%20%20syariah.pdf>

Prasustiawan, Eko Debby, Hamka Hamka, Dan Sri Winarni. "Perbandingan Kriteria Penilaian Bangunan Gedung Hijau:" *Prosiding Semsina* 4, No. 01 (8 Desember 2023): 75–83.  
<https://doi.org/10.36040/Semsina.V4i01.7979>.

Priyanto, Maulana Rizky, Aziz Ilmiansyah Sudaryanto, Galih Adya Taurano, Dan Julmadian Abda. "Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau Pada Tahap Pelaksanaan Konstruksi Sesuai Permen PUPR No. 21/202" 15 (2024).

Raihan, Ananda Yuman. “Analisis Konsep Bangunan Hijau (Green Building) Berdasarkan Peraturan Menteri Pupr No.21 Tahun 2021 Pada Gedung G5 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.” *Green Building*, 2021.

Ramadhanty, Rr Almira Husna, Dan Hari Yuliarso. “Penerapan Prinsip Arsitektur Berkelanjutan” 3 (2020).

“Rencana Strategis Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2023 – 2026.” Diakses 31 Oktober 2024.

<https://selatan.jakarta.go.id/modul/ppid/upload/informasi publik/20230920160331 Js Renstra 2023-2026 Agustus 2022 .Pdf>.

Rohman, Taufiqur. “Kontroversi Pemikiran Antara Imam Malik Dengan Imam Syafi’i Tentang Masalah Mursalah Sebagai Sumber Hukum.” *Isti`Dal : Jurnal Studi Hukum Islam* 4, No. 1 (4 Maret 2017): 30–38.  
<https://doi.org/10.34001/istidal.v4i1.698>.

## Website

Alasan Kenapa Produk Ramah Lingkungan Sering Disebut ‘Mahal.’” Diakses 20 September 2024. <https://sustaination.id/alasan-kenapa-produk-ramah-lingkungan-sering-disebut-mahal/>.

Badan Kebijakan Fiskal - Detail Kajian.” Diakses 10 September 2024.  
<https://fiskal.kemenkeu.go.id/kajian/2009/07/21/115454-igreen-tax-versus-green-insentivei>.

Bing. “Bangunan Jakarta Selatan adopsi sistem hemat energi LED ventilasi alami.” Diakses 10 September 2024. <https://www.bing.com/search?pc=OA1&q=Bangunan+Jakarta+Selatan+adopsi+sistem+hemat+energi+LED+ventilasi+alami>.

BIS. “Gedung Utama Kementerian PUPR, Bukti Komitmen Pemerintah Kurangi Efek Pemanasan Global | pupr - Bisnis.com.” PUPR Bisnis.com. Diakses 7 Juli 2024. <https://pupr.bisnis.com/read/20170715/469/671770/gedung-utama-kementerian-pupr-bukti-komitmen-pemerintah-kurangi-efek-pemanasan-global>.

Djuanda, Universitas. “Perlindungan Hak Atas Lingkungan Hidup yang Baik dan Sehat sebagai Bagian dari Hak Asasi Manusia.” Universitas Djuanda. Diakses 7 Juli 2024. <https://unida.ac.id/artikel/perlindungan-hak-atas-lingkungan-hidup-yang-baik-dan-sehat-sebagai-bagian-dari-hak-asasi-manusia>.

“DPUPKP - BANGUNAN GEDUNG HIJAU.” Diakses 30 Oktober 2024. <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/418/bangunan-gedung-hijau>.

“DPUPKP - Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau.” Diakses 29 Oktober 2024. <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/775/penilaian-kinerja-bangunan-gedung-hijau>.

Geologi, Kreasi. “Peta Administrasi Kota Jakarta Selatan.” Diakses 2 September 2024. <https://neededthing.blogspot.com/2020/11/peta-administrasi-kota-jakartaselatan.html>.

Green Building atau Bangunan Hijau: Masa Depan Pembangunan. Diakses 8 Agustus 2024. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-malang/baca-artikel/16032/Green-Building-atau-Bangunan-Hijau-Masa-Depan-Pembangunan.html>

GREEN BUILDING COUNCIL INDONESIA | GBCI.” Diakses 31 Oktober 2024. <https://www.gbcindonesia.org/certbuilding>

GREEN BUILDING COUNCIL INDONESIA | GBCI.” Diakses 31 Oktober 2024.

<https://www.gbcindonesia.org/>.

Green Building Series: Konsep Green Building. Diakses 10 September 2024.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-padang/baca-artikel/16929/Green-Building-Series-Konsep-Green-Building.html>.

Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan 2,36 Juta Jiwa Data per 2024 | Databoks.”

Diakses 31 Oktober 2024.

<https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/be84c683e1f8caf/jumlah-penduduk-kota-jakarta-selatan-2-36-juta-jiwa-data-per-2024>.

Kawasan Jakarta Selatan Akan Ditataulang, Seperti Ini Rencana Besarnya - Ruang

Kota. Diakses 10 September 2024. [https://www.ruangkota.com/cerita-](https://www.ruangkota.com/cerita-kota/244557850/kawasan-kebayoran-lama-akan-ditataulang-seperti-ini-rencana-besarnya)

[kota/244557850/kawasan-kebayoran-lama-akan-ditataulang-seperti-ini-rencana-besarnya](https://www.ruangkota.com/cerita-kota/244557850/kawasan-kebayoran-lama-akan-ditataulang-seperti-ini-rencana-besarnya).

Kementerian PUPR. “Kementerian Pekerjaan Umum.” Diakses 29 Oktober 2024.

<https://pu.go.id/page/Visi-dan-Misi>.

Kementerian PUPR. “Kementerian Pekerjaan Umum.” Diakses 29 Oktober 2024.

<https://pu.go.id/page/Tugas-dan-Fungsi>.

Kementerian PUPR. “Kementerian Pekerjaan Umum.” Diakses 29 Oktober 2024.

<https://pu.go.id/page/Struktur-Organisasi>.

“Kota Administrasi Jakarta Selatan.” Diakses 8 Mei 2024.

<https://www.jakarta.go.id/kota-administrasi-jakarta-selatan>.

Lembaga Manajemen Aset Negara, “Apa itu Green Building? Manfaat dan

Fungsinya Untuk Kehidupan Yang Lebih Baik,” AESIA, diakses 20

September 2024. <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/apa->

[itu-green-building-manfaat-dan-fungsinya-untuk-kehidupan-yang-lebih-baik-104.html](#)

Liputan6.com, Bangunan Hijau di Jakarta Diproyeksikan Capai 60 Persen pada 2030, liputan6.com, 13 Februari 2019, <https://www.liputan6.com/bisnis/read/3894170/bangunan-hijau-di-jakarta-diprojektikan-capai-60-persen-pada-2030>.

Negara, Lembaga Manajemen Aset. “Apa itu Green Building? Manfaat dan Fungsinya Untuk Kehidupan Yang Lebih Baik.” AESIA. Diakses 20 September 2024. <https://aesia.kemenkeu.go.id/>.

Paljaya, Humas. “Pemkot Jaksel, Dinas LH DKI, Dan Paljaya Sosialisasikan Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik Terpusat | Perumda Paljaya.” Diakses 31 Oktober 2024. <https://paljaya.com/pemkot-jaksel-dinas-lh-dki-dan-paljaya-sosialisasikan-sistem-pengelolaan-air-limbah-domestik-terpusat/>.

Penertiban Bangunan Bekas Pos Jaga Untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) Di RW 09 Kelurahan Kebayoran Lama Utara - Situs Web Resmi Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan, diakses 1 Oktober 2024, <https://selatan.jakarta.go.id/modul/kelurahan/kebayoranLamaUtara/berita-selatan/detail/Penertiban-Bangunan-Bekas-Pos-Jaga-untuk-Ruang-Terbuka-Hijau-RTH-di-RW-09-Kelurahan-Kebayoran-Lama-Utara>.

Pengawasan Tidak Optimal, diakses 1 Oktober 2024, <https://www.kppod.org/berita/view?id=547>.

Pentingnya Kerjasama Pemerintah dan Masyarakat untuk Menjaga Lingkungan Sehat – Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang.” Diakses 31 Oktober

2024. <https://dlh.semarangkota.go.id/pentingnya-kerjasama-pemerintah-dan-masyarakat-untuk-menjaga-lingkungan-sehat/>.

Penulis. “Alasan Harus Menggunakan Panel Surya Sebagai Pemanas Air Tenaga Surya.” *Inti Solar* (blog), 13 Juli 2023. <https://intisolar.com/blog/alasan-harus-menggunakan-panel-surya-sebagai-pemanas-air-tenaga-surya/>.

Portal Berita Resmi Pemerintah Kota Depok. “Hari Lingkungan Hidup Sedunia, Elly Farida : Lingkungan Kita, Tanggung Jawab Kita.” Diakses 7 Juli 2024. <https://berita.depok.go.id/hari-lingkungan-hidup-sedunia-elly-farida-lingkungan-kita-tanggung-jawab-kita>.

Profil Kecamatan - Situs Web Resmi Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan.” Diakses 28 Oktober 2024. <https://selatan.jakarta.go.id/modul/kecamatan/kebayoranLama/pemerintahan/profil>.

Selatan, Badan Pusat Statistik Kota Jakarta. “Kependudukan dan Migrasi - Tabel Statistik - Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan.” Diakses 31 Oktober 2024. <https://jakselkota.bps.go.id/id/statistics-table?subject519>.

Surat An-Nisa’ Ayat 59: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online. Diakses 8 September 2024. <https://quran.nu.or.id/an-nisa'/59>.

Surat Al-Anbiya’ Ayat 107: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online, diakses 7 Juli 2024, <https://quran.nu.or.id/al-anbiya'/107>.

SyndeV. “Pentingnya Ventilasi Dan Pencahayaan Alami Dalam Desain Rumah.” *Synthesis Development* (blog), 5 Juni 2024. <https://synthesis-development.id/uncategorized/pentingnya-ventilasi-dan-pencahayaan-alami-dalam-desain-rumah/>.

<https://berita.depok.go.id/hari-lingkungan-hidup-sedunia-elly-farida-lingkungan-kita-tanggung-jawab-kita>

<https://Kbbi.Kemdikbud.Go.Id/Entri/Dokumentasi>.

<https://Kbbi.Kemdikbud.Go.Id/Entri/Verifikasi>.

<https://Kbbi.Web.Id/Intervensi>.

<https://petatematikindo.wordpress.com/tag/kota-jakarta-selatan/>

<https://pupr.bisnis.com/read/20170715/469/671770/gedung-utama-kementerian-pupr-bukti-komitmen-pemerintah-kurangi-efek-pemanasan-global>

<https://pupr.bisnis.com/read/20170715/469/671770/gedung-utama-kementerian-pupr-bukti-komitmen-pemerintah-kurangi-efek-pemanasan-global>

<https://quran.nu.or.id/al-anbiya/107>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-malang/baca-artikel/16032/Green-Building-atau-Bangunan-Hijau-Masa-Depan-Pembangunan.html>

<https://www.jakarta.go.id/kota-administrasi-jakarta-selatan>

<https://www.kompas.com/skola/read/2022/07/14/120000769/biodiversitas--pengertian-manfaat-dan-jenisnya>

webadmin. "Sirkulasi Udara (Penghawaan) & Pencahayaan," 13 Mei 2019.

<https://www.greenparkgroup.co.id/sirkulasi-udara-penghawaan-pencahayaan/>.

Wiwit, Tisnawati, Budi| "Penilaian Kinerja Green Building" 37, no. 2 (2023).

Diakses 31 Oktober 2024.

<http://appejawa.navperencanaan.com/kondisifisik/viewdescriptionbyprovinsi/>

# LAMPIRAN

## Lampiran 1. Surat izin penelitian kepada Perwakilan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat



Kepada Yth,  
Perwakilan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia,  
Jl. Pahlawan No. 01, RT 4/RW 1, Keloyog, Kec. Klyo Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah  
Khusus Jakarta 12110

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh  
Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:  
Nama : Jasmine Anis Jany Sahabillah  
NIM : 21022110077  
Program Studi : Hukum Tata Negara

sehingga diperkenankan untuk melakukan penelitian dengan judul:  
**Penelitian Bangunan Gedung Hijau Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan  
Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 Perpektif Masalah Masyarakat  
(Studi di Kecamatan Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan)**, pada instansi yang  
Bapak/Ibu Pimpin.

Demikian, atas perhatian dan pekeran Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.  
#Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh



Tembusan :  
1. Dekan  
2. Ketua Prodi Hukum Tata Negara  
3. Kabag. Tata Usaha



## Lampiran 2. Surat izin penelitian kepada Perwakilan Green Building Council Indonesia (GBCI)



Kepada Yth,  
Perwakilan Green Building Council Indonesia (GBCI Indonesia),  
Gedung The Energy, Gedung Office 8, Lantai 18 Blok A, B, Gedung Induman Kav. 52-53  
No.26, RT 8/RW 3, Senayan, Kebayoran Baru, South Jakarta City, Jakarta 12190

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh  
Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:  
Nama : Jasmine Anis Jany Sahabillah  
NIM : 21022110077  
Program Studi : Hukum Tata Negara

sehingga diperkenankan untuk melakukan penelitian dengan judul:  
**Penelitian Bangunan Gedung Hijau Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan  
Umum dan Perumahan Rakyat No 21 Tahun 2021 Perpektif Masalah Masyarakat  
(Studi di Kecamatan Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan)**, pada instansi yang  
Bapak/Ibu Pimpin.

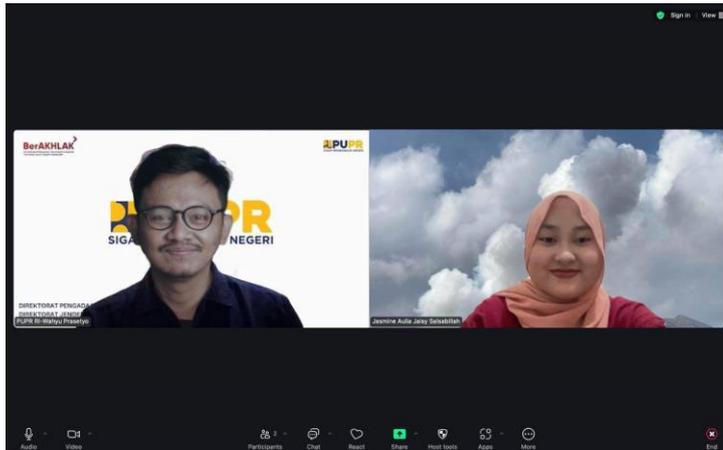
Demikian, atas perhatian dan pekeran Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.  
#Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh



Tembusan :  
1. Dekan  
2. Ketua Prodi Hukum Tata Negara  
3. Kabag. Tata Usaha

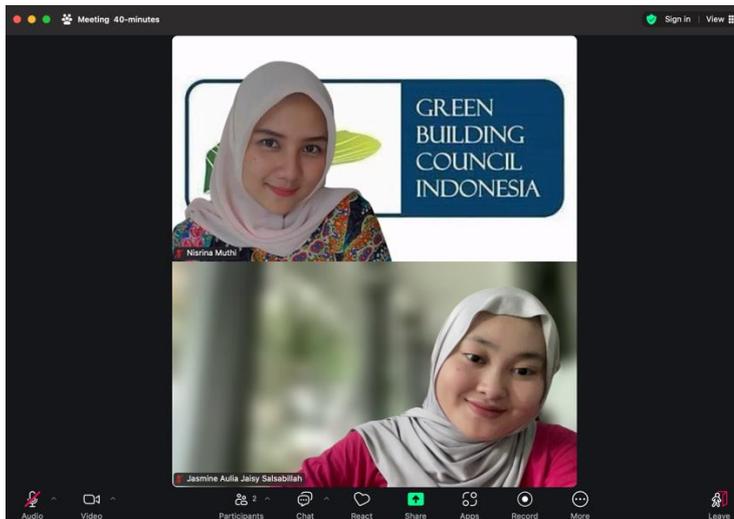


### Lampiran 3. Dokumentasi Wawancara



Wawancara dengan Bapak Wahyu Prasetyo  
(Tenaga Ahli Bidang Perencanaan Gedung)  
Diambil pada tanggal 9 September 2024, media zoom pukul 10.00 WIB.

### Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara



Wawancara dengan Ibu Nisrina  
(Staff Pengembangan Peringkat dan Sertifikasi)  
Diambil pada tanggal 1 November 2024, media zoom pukul 08.00 WIB

### Lampiran 5. Dokumentasi Wawancara



Wawancara dengan Ririn  
(Pengguna Bangunan Platinum di Jakarta Selatan)  
Diambil pada tanggal 28 Oktober pukul 16.00 WIB

### Lampiran 6. Dokumentasi Wawancara



Wawancara dengan Ibu Waliyah  
(Pengguna Bangunan Gold di Jakarta Selatan)  
Diambil pada tanggal 28 Oktober pukul 16.30 WIB

## Lampiran 7. Dokumentasi Observasi

Pengelolaan Sampah pada Gedung yang ada di Kota Jakarta Selatan



## Lampiran 8. Dokumentasi Observasi

Larangan Merokok didalam ruangan yang ada pada Gedung di Kota Jakarta Selatan



**Lampiran 9.** Tabel Pertanyaan Wawancara kepada Kementerian PUPR

<b>No.</b>	<b>Pertanyaan</b>
1.	Apa saja langkah yang telah diambil Kementerian PUPR untuk memastikan bahwa pembangunan gedung hijau di Jakarta Selatan memenuhi standar yang ditetapkan dalam Pasal 21?
2.	Bagaimana Kementerian PUPR melakukan sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya bangunan hijau kepada pengembang dan masyarakat?
3.	Apa tantangan utama yang dihadapi Kementerian PUPR dalam penerapan Pasal 21, khususnya di kawasan padat penduduk?
4.	Sejauh mana Kementerian PUPR berkolaborasi dengan GBCI dalam proses penilaian dan evaluasi gedung hijau?
5.	Apa solusi inovatif yang diterapkan untuk mengatasi keterbatasan lahan dalam pengelolaan tapak bangunan hijau?

**Lampiran 10.** Tabel Pertanyaan Wawancara Kepada Pihak GBCI

<b>No.</b>	<b>Pertanyaan</b>
1.	Bagaimana GBCI melakukan evaluasi dan penilaian kinerja bangunan hijau sesuai dengan Pasal 21, baik saat pembangunan maupun setelah selesai?
2.	Apa kriteria utama yang digunakan dalam penilaian kinerja bangunan hijau di Jakarta Selatan?
3.	Bagaimana GBCI memastikan bahwa standar yang ditetapkan dapat diimplementasikan secara konsisten oleh pengembang?
4.	Apa peran serta masyarakat dalam proses penilaian dan evaluasi bangunan hijau yang dilakukan oleh GBCI?
5.	Apa tantangan yang dihadapi GBCI dalam memastikan keberlanjutan dan efisiensi energi pada gedung-gedung baru?

**Lampiran 11.** Tabel Pertanyaan Wawancara kepada Pengguna Bangunan atau Warga Setempat

<b>No.</b>	<b>Pertanyaan</b>
1.	Apa dampak yang Anda rasakan dari pembangunan gedung hijau di lingkungan sekitar Anda?
2.	Bagaimana Anda menilai kualitas ruang terbuka hijau dan fasilitas yang disediakan oleh bangunan-bangunan baru?
3.	Apakah Anda memiliki pemahaman yang cukup mengenai cara menjaga dan memanfaatkan infrastruktur ramah lingkungan di sekitar Anda?

4.	Apa harapan Anda terhadap pemerintah dan pengembang dalam mendukung keberlanjutan lingkungan melalui bangunan gedung hijau?
5.	Apakah Anda merasa terlibat dalam pengelolaan fasilitas gedung hijau? Jika tidak, apa yang menurut Anda perlu dilakukan untuk meningkatkan partisipasi masyarakat?

### **Lampiran 12. Lokasi Penelitian**

Gedung Kantor Green Building Council Indonesia (GBCI)

<https://www.gbcindonesia.org/> diakses 2 November 2024



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Jasmine Aulia Jaisy Salsabillah  
NIM : 210203110077  
TTL : Jakarta, 20 Februari 2003  
Alamat : Jl. Komplek Hankam Cidodol Rt 11 Rw 06 No 1 Kebayoran Lama  
Jakarta Selatan  
E-mail : [j.jsabil2002@gmail.com](mailto:j.jsabil2002@gmail.com)

### Riwayat Pendidikan Formal

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. TPQ Al-Ittihadd                     | 2007 – 2013 |
| 2. SDI Al-Falah 1 Petang               | 2009 – 2015 |
| 3. MTsN 4 Jombang                      | 2015 – 2018 |
| 4. MAN 3 Jombang                       | 2018 – 2021 |
| 5. S1 UIN Maulana Malik Ibrahim Malang | 2021 – 2024 |