

# IMPLEMENTASI KEBIJAKAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DALAM PENYEDIAAN RUANG TERBUKA HIJAU DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN PROVINSI DKI JAKARTA

Oleh

**Ni Putu Depi Yulia Peramesti**

*Institut Pemerintahan Dalam Negeri*

E-mail: niputudepi@gmail.com

## **ABSTRACT**

*Law 26/2007 mandates that every city should have a green open space (RTH) by 30%, which amount-  
ed to 20% of public and 10% private. South Jakarta is one of the cities with high population density  
and has a green space area is still lacking. Percentage of area of green space owned South Jakarta  
currently only 5% of the area of its territory. This study discusses the “Implementation of the Spatial  
Plan Policy in the provision of green open space in South Jakarta Administration City”. The purpose of  
this study was to analyze how the implementation of policies, constraints encountered, and the efforts  
made in the provision of green open space in South Jakarta Administration City. The method used in this  
research is descriptive with qualitative approach. The data collection techniques used were interviews,  
documentation, and observation.*

*The results present that the implementation of the Spatial Plan Policy in the provision of green open  
space in South Jakarta Administration City is still not optimal and realized by 5% due to the use of land  
available for RTH does not function as the designation and the existence of some obstacles faced as  
weak supervision, land prices are expensive, improvement of undeveloped land and the lack of dissemi-  
nation to the public. Therefore, this study recommend the need for a political will from the government,  
a review by the government to make Jakarta just as central government alone, and a tighter control by  
enforcement strict sanctions.*

**Keywords:** *policy implementation, spatial planning, green open Space*

## **ABSTRAK**

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengamanatkan bahwa di setiap kota harus memiliki Ru-  
ang Terbuka Hijau (RTH) minimal sebesar 30%, dimana sebesar 20% RTH publik dan 10% RTH  
privat. Jakarta Selatan merupakan salah satu kota dengan kepadatan penduduk yang cukup tinggi dan  
memiliki luasan RTH yang masih kurang. Persentase luas RTH Jakarta Selatan yang dimiliki saat ini  
baru sebesar 5% dari luasan wilayahnya. Penelitian ini membahas mengenai “Implementasi Kebijakan  
Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta  
Selatan”. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana implementasi kebijakan,  
kendala-kendala yang dihadapi, dan upaya-upaya yang dilakukan dalam penyediaan ruang terbuka hijau  
di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif  
dengan pendekatan kualitatif. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, do-  
kumentasi, dan observasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam  
penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan masih belum optimal dan baru

teralisasi sebesar 5% dikarenakan penggunaan lahan yang tersedia untuk RTH tidak difungsikan sebagaimana peruntukannya dan adanya beberapa kendala yang dihadapi seperti lemahnya pengawasan, harga tanah yang mahal, peningkatan lahan terbangun dan kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, sehingga saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah perlunya sebuah keinginan politik dari pemerintah, perlu adanya suatu kajian oleh pemerintah untuk menjadikan Jakarta hanya sebagai pusat pemerintahan saja, dan adanya pengawasan yang lebih ketat dengan pemberlakuan sanksi yang tegas.

**Kata kunci:** implementasi kebijakan, rencana tata ruang wilayah, ruang terbuka hijau

## PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah mengamanatkan bahwa setiap kota dalam rencana tata ruang wilayahnya diwajibkan untuk mengalokasikan sedikitnya 30% dari ruang atau wilayahnya untuk RTH, dimana 20% diperuntukkan bagi RTH publik dan 10% diperuntukkan bagi RTH privat pada lahan-lahan yang dimiliki oleh swasta atau masyarakat. Pengembangan, penataan, dan pemenuhan ruang terbuka hijau bagi seluruh komponen lingkungan hidup perkotaan menjadi tanggung jawab seluruh pemangku kepentingan baik pemerintah pusat, provinsi, atau daerah, swasta, dan masyarakat.

Untuk menciptakan pembangunan yang berwawasan lingkungan yang dalam hal ini terkait dengan ketersediaan RTH tidak hanya memerlukan perencanaan yang baik tetapi juga memerlukan pengawasan dalam implementasi atau pelaksanaan dari perencanaan tersebut. Pengawasan berorientasi pada tujuan organisasi, perencanaan dan pelaksanaannya. Pengawasan dalam penyediaan RTH menjadi sangat penting seiring dengan pesatnya kemajuan dan perkembangan teknologi serta pembangunan-pembangunan di kota-kota besar yang ada di Indonesia saat ini.

Jakarta Selatan merupakan bagian dari DKI Jakarta yang tidak luput dari pembangunan dan pengembangan wilayah. Meningkatnya aktivitas pembangunan serta perkembangan wilayah di Jakarta Selatan berdampak pada meningkatnya dinamika penggunaan lahan. Luasan lahan yang relatif tetap tetapi permintaan lahan yang terus meningkat menyebabkan proses alih fungsi lahan

terutama Ruang Terbuka Hijau di kawasan Jakarta Selatan tidak terelakkan lagi.

Berdasarkan data dari Suku Dinas Pertamanan dan Pemakaman Jakarta Selatan, pada tahun 2014 Jakarta Selatan hanya memiliki lahan RTH sebesar 5% dari luasan wilayahnya. Persentase luas RTH tersebut tentu masih jauh dari apa yang diamanatkan dalam undang-undang yang mengamanatkan proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30% dari luas wilayah kota (Pasal 29 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mengenai implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan, kendala-kendala yang dihadapi, dan upaya-upaya yang dilakukan untuk meningkatkan implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Untuk menganalisis dan menjawab permasalahan dalam penelitian ini digunakan beberapa teori yang relevan. Terkait dengan implementasi kebijakan, Grindle (dalam Subarsono, 2005:89) menjelaskan bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan (dalam hal ini adalah implementasi kebijakan terkait penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan), yang meliputi:

- a. Isi kebijakan (*content of policy*) mencakup:
  1. *Interest Affected*/Kepentingan yang Mempengaruhi;  
Dalam hal ini akan dilihat sejauh mana kepentingan kelompok sasaran yaitu

masyarakat Kota Administrasi Jakarta Selatan termuat dalam isi kebijakan penyediaan ruang terbuka hijau (RTH).

2. *Type of Benefits/Tipe Manfaat;*

Bagian ini lebih menekankan pada jenis manfaat yang diterima oleh kelompok sasaran baik pemerintah daerah maupun masyarakat Kota Administrasi Jakarta Selatan terkait implementasi kebijakan penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

3. *Extent of Change Envision/Derajat Perubahan yang Ingin Dicapai;*

Dalam hal ini akan dilihat sejauh mana perubahan yang diinginkan dari kebijakan penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

4. *Site of Decision Making/Letak Pengambilan Keputusan (Apakah letak sebuah program untuk mendukung kebijakan penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) di Kota Administrasi Jakarta Selatan sudah tepat);*

5. *Program Implementors/Pelaksana Program (Apakah sebuah program telah menyebutkan implementornya dengan rinci);*

6. *Resources Committed/Sumber-sumber Daya yang Digunakan, dalam hal ini adalah sumber-sumber daya yang dibutuhkan untuk mendukung kebijakan penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) di Kota Administrasi Jakarta Selatan.*

b. Lingkungan implementasi (*context of implementation*) mencakup:

1. *Power, Interest, and Strategy of Actor Involved/Kekuasaan, Kepentingan-kepentingan, dan Strategi dari Aktor yang Terlibat (Seberapa besar kekuasaan, kepentingan, dan strategi yang dimiliki oleh para stakeholders yang terlibat dalam implementasi kebijakan penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) di Kota Administrasi Jakarta Selatan);*

2. *Institution and Regime Characteristic/Karakteristik Lembaga dan Rezim yang sedang Berkuasa;*

3. *Compliance and Responsiveness/Tingkat Kepatuhan dan Adanya Respon dari Pelaksana.*

Terkait tata ruang kota, Mirsa (2011: 15) mengatakan bahwa: “dalam perencanaan, perancangan dan pemrograman prasarana kota, hal utama yang perlu diperhatikan terhadap elemen tata ruang kota itu sendiri adalah penyusunan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian”. dengan memperhatikan hal tersebut, pemanfaatan dari unsur-unsur atau elemen-elemen dari tata ruang kota yang dalam hal ini adalah Kota Administrasi Jakarta Selatan akan lebih terarah terutama dalam mewujudkan pembangunan kota yang berwawasan lingkungan. Dalam perencanaan kota itu sendiri dikenal istilah ruang terbuka (*open space*) yaitu tempat terbuka di lingkungan perkotaan, ruang terbuka itu terdiri atas ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau (Pancawati, 2010:6). Ruang terbuka hijau di wilayah perkotaan merupakan bagian dari penataan ruang kota yang berfungsi sebagai kawasan hijau pertamanan kota, kawasan hijau hutan kota, kawasan hijau rekreasi kota, kawasan hijau kegiatan olahraga kota, kawasan hijau pemakaman, kawasan hijau pertanian, kawasan hijau jalur hijau, dan kawasan hijau pekarangan (Fattah, 2001:11).

Masalah penelitian dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Persentase luas ruang terbuka hijau di Jakarta Selatan belum memenuhi standar yang telah ditetapkan dalam undang-undang maupun peraturan daerah yang ada;
2. Adanya peningkatan alih fungsi lahan terbuka hijau untuk pembangunan fisik;
3. Kurangnya pengelolaan terhadap ruang terbuka hijau yang sudah ada;
4. Adanya peningkatan jumlah penduduk di Jakarta Selatan tiap tahunnya namun tidak diiringi dengan pertambahan lahan;
5. Masih kurangnya pengawasan terhadap pengelolaan dan penyediaan ruang terbuka hijau;

6. Tidak seimbangnya pertumbuhan pembangunan fisik dengan ketersediaan lahan terbuka hijau di Jakarta Selatan.

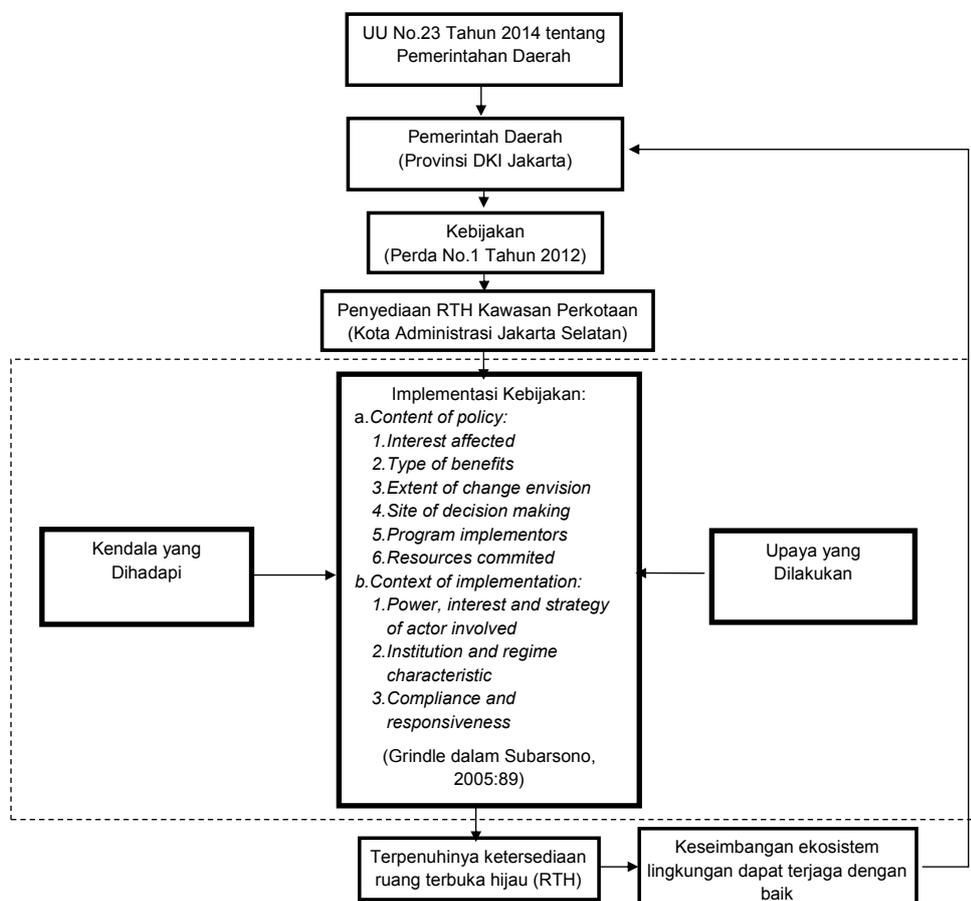
Dari permasalahan yang diuraikan di atas, maka penulis membatasi masalah pada implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan terkait dengan persentase luasan yang belum memenuhi standar. Adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dari implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan?
3. Upaya apa saja yang dilakukan untuk meningkatkan implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan?

## METODE

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif dimana penulis akan menggambarkan atau mendeskripsikan secara sistematis dan aktual mengenai fakta-fakta maupun fenomena-fenomena yang dijumpai di lapangan pada saat penelitian terkait dengan implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan induktif dimana kasus-kasus atau fenomena-fenomena khusus yang dijumpai penulis di lapangan nantinya akan menjadi bahan untuk diperolehnya suatu kesimpulan.

Adapun alur pikir dari penelitian ini digambarkan dalam kerangka pemikiran yang tergambar sebagai berikut:



Gambar 1.

Sumber: diolah oleh peneliti, 2014.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### PERUBAHAN LUAS RTH DI KAWASAN JAKARTA SELATAN

Ruang terbuka hijau di Jakarta Selatan cenderung mengalami perubahan luas setiap tahunnya. pada periode 2007-2014 terjadi pengurangan luas RTH sebesar 208,36 ha dari 937,01 ha pada tahun 2007 menjadi 728,65 ha pada tahun 2014. Pengurangan luas RTH terjadi karena adanya peningkatan jumlah penduduk di Jakarta Selatan tiap tahunnya tetapi tidak diiringi dengan penambahan lahan.

Lahan untuk RTH dialihfungsikan untuk pembangunan hunian dan kebutuhan prasarana kota. Selain itu, cepatnya peningkatan harga lahan di kawasan Jakarta Selatan menyebabkan lahan menjadi suatu komoditas yang menguntungkan sehingga banyak orang berlomba-lomba untuk membangun lahan tersebut menjadi perumahan atau kawasan perdagangan yang dapat memberikan keuntungan daripada membangun taman. Akibatnya, luasan RTH menjadi semakin berkurang dari waktu ke waktu.

### RTH JAKARTA SELATAN BERDASARKAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) TAHUN 2011–2030 DKI JAKARTA

Penyediaan RTH merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dimana di dalamnya diisyaratkan bahwa luas RTH kota minimal harus sebesar 30% dari luas total wilayah perkotaan. pada kenyataannya terjadi penurunan kuantitas RTH yang sangat signifikan di kawasan perkotaan yang menyebabkan menurunnya kualitas ruang terbuka publik perkotaan. Oleh karena itu, salah satu langkah yang harus diambil terutama oleh para pembuat keputusan yaitu menyusun kebijakan hijau.

Adapun kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta terkait penyediaan RTH adalah berupa Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 DKI Jakarta yang merupakan rencana

tata ruang wilayah Provinsi DKI Jakarta yang terdiri dari rencana tata ruang provinsi, rencana tata ruang kota administrasi yang di dalamnya termasuk Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan rencana tata ruang kabupaten administrasi. Dalam peraturan ini ditegaskan kembali bahwa keberadaan RTH memegang peranan yang sangat penting dalam kelangsungan hidup manusia. Untuk wilayah Jakarta Selatan sendiri, keberadaan RTH diarahkan untuk fungsi dan manfaat sebagai berikut:

- sebagai fasilitas pelayanan umum untuk masyarakat seperti untuk melakukan kegiatan aktif dan pasif, antara lain: rekreasi, olahraga, wisata hutan, dan lain-lain;
- sebagai pengaman yang sangat penting dalam upaya meningkatkan daya resap tanah terhadap air hujan ke dalam tanah;
- sebagai penyeimbang iklim mikro yang muncul akibat kemajuan teknologi;
- sebagai pengendali bahan-bahan polutan sehingga pencemaran dapat ditekan seminimal mungkin; dan
- sebagai habitat satwa liar dan tempat konservasi plasma nutfah serta tempat keanekaragaman hayati.

### IMPLEMENTASI KEBIJAKAN RTRW DALAM PENYEDIAAN RTH DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

#### ► Isi Kebijakan

- Berdasarkan Isi Kebijakan, meliputi:
- Kepentingan yang Mempengaruhi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau  
Dalam hal penyediaan ruang terbuka hijau Jakarta Selatan, pemerintah mengacu pada beberapa kebijakan yang terkait. Kebijakan ini adalah kebijakan yang diterapkan pada tingkat nasional dan tingkat lokal itu sendiri. Kebijakan ini dianggap memiliki efek pada bagaimana cara pemerintah mengatur dan mengelola RTH perkotaan tanpa ada kepentingan-kepentingan lain yang mempengaruhi di dalamnya. Pelaksanaan

- kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Jakarta Selatan telah dijalankan berdasarkan arahan yang ada tanpa pengaruh dari kepentingan-kepentingan dalam bentuk apapun yang dapat menghambat terwujudnya implementasi kebijakan tersebut.
- b. Jenis Manfaat yang Dihasilkan dari Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau  
Penyediaan dan pemanfaatan RTH di Jakarta Selatan dalam RTRW DKI Jakarta 2030 dimaksudkan untuk menjamin tersedianya ruang yang cukup bagi:
1. kawasan konservasi untuk kelestarian hidrologis;
  2. area pengembangan keanekaragaman hayati;
  3. area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan;
  4. tempat rekreasi dan olahraga masyarakat;
  5. tempat pemakaman umum;
  6. pembatas perkembangan kota ke arah yang tidak diharapkan; dan
  7. pengamanan sumber daya alam, buatan maupun historis.
- c. Derajat Perubahan yang Ingin Dicapai dari Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau  
Kondisi saat ini menunjukkan bahwa Jakarta Selatan kurang memiliki RTH. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Jakarta 2011-2030, pemerintah telah menyiapkan target RTH sebesar 13,94% dari luas wilayahnya. Ini berarti bahwa pemerintah perlu memberikan tambahan 8,94% RTH dari RTH eksisting saat ini. dengan peningkatan luasan RTH yang kurang dari 1% dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, maka akan memakan waktu yang lama untuk wilayah Jakarta Selatan dalam mewujudkan target RTH yang ingin dicapai, apalagi untuk memiliki jumlah ideal RTH sesuai kebutuhan.
- d. Kedudukan Implementor Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau  
Implementor kebijakan tentunya mempunyai peran penting dalam melaksanakan kebijakan yang telah ditetapkan yang dalam hal ini adalah kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Jakarta Selatan. Peran implementor kebijakan RTRW tentunya dapat menjadi tolak ukur keberhasilan implementasi kebijakan RTRW dalam penyediaan RTH di Jakarta Selatan. Artinya, apabila implementasi kebijakan RTRW belum secara optimal direalisasikan maka peran implementor kebijakan dipertanyakan.
- e. Pelaksana Program Penyediaan Ruang Terbuka Hijau  
Dalam hal penyediaan, pemeliharaan dan pengendalian ruang terbuka hijau Jakarta Selatan dilakukan oleh dinas-dinas maupun suku dinas yang sesuai dengan lokasi ruang terbuka hijau yang akan disediakan maupun yang sudah tersedia, diantaranya adalah Suku Dinas Pertamanan dan Pemakaman Jakarta Selatan di bawah koordinasi Dinas Pertamanan dan Pemakaman Provinsi DKI Jakarta dan Suku Dinas Tata Ruang Jakarta Selatan di bawah koordinasi Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Adapun dalam hal perencanaan, pelaksanaan dan hasil evaluasi penyediaan, pemanfaatan dan pengendaliannya dikoordinasikan terlebih dahulu dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta.
- f. Sumber Daya yang Digunakan dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau  
Dalam pelaksanaan suatu kegiatan tentunya akan membutuhkan sumber daya yang potensial untuk mendukung keberhasilan terlaksananya kegiatan tersebut. Begitu juga halnya dengan penyediaan ruang terbuka hijau. Untuk wilayah Jakarta Selatan sendiri, sumber daya yang digunakan dalam penyediaan ruang terbuka hijau masih sangat terbatas dalam hal personil (sumber daya manusia).

## ► Lingkungan Implementasi

Berdasarkan Lingkungan Implementasi, meliputi:

- a. Kekuasaan, Kepentingan dan Strategi dari Aktor yang Terlibat dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Terkait dengan penyediaan ruang terbuka hijau di Jakarta Selatan, kekuasaan dan kepentingan dari aktor yang terlibat di dalamnya tidak dominan berpengaruh terhadap kebijakan tersebut. Dalam hal ini suku dinas-suku dinas terkait seperti Suku Dinas Pertamanan dan Pemakaman Jakarta Selatan dan Suku Dinas Tata Ruang Jakarta Selatan sebagai *stakeholders* langsung di lapangan memegang peranan penting dalam hal penyediaan RTH sesuai dengan RTRW yang ada. di dalam pelaksanaannya, suku dinas-suku dinas tersebut selalu berkoordinasi dengan dinas-dinas yang terkait langsung, yang dalam hal ini adalah Dinas Pertamanan dan Pemakaman Provinsi DKI Jakarta dan Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Adanya koordinasi tersebut dilakukan adalah untuk menghindari munculnya kepentingan-kepentingan lain yang dapat menghambat pelaksanaan dari penyediaan RTH tersebut.

- b. Karakteristik Lembaga atau Institusi yang akan Turut Mempengaruhi Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Penyediaan RTH di Jakarta Selatan melibatkan institusi yang berbeda dalam struktur organisasi pemerintahannya. Instansi teknis yang memiliki tanggung jawab dalam penyediaan RTH di Jakarta Selatan adalah Suku Dinas Pertamanan dan Pemakaman Jakarta Selatan yang berkoordinasi dengan Dinas Pertamanan dan Pemakaman Provinsi DKI Jakarta dan Suku Dinas Tata Ruang Jakarta Selatan yang berkoordinasi dengan Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Suku dinas-suku dinas ini bekerja sama dengan institusi lain dalam melaksanakan tugas dan

fungsinya dalam penyediaan RTH. Dalam hal perencanaan RTH dilakukan melalui perencanaan tata ruang sebagai bagian dari rencana pola ruang dalam RTRW.

- c. Tingkat Kepatuhan dan Daya Tanggap Masyarakat dan Pelaksana terhadap Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Terselenggaranya penyediaan ruang terbuka hijau Jakarta Selatan yang sesuai dengan ketentuan dan RTRW yang ada tidaklah semata-mata menjadi perhatian dan tanggung jawab pemerintah saja, tetapi juga membutuhkan peran serta dari masyarakat dan swasta. Pengelolaan lingkungan hidup khususnya pengelolaan ruang terbuka hijau tidak akan berjalan optimal apabila hanya berharap dan bertumpu pada pemerintah saja, tetapi juga kepatuhan dan daya tanggap dari masyarakat sangat dibutuhkan untuk keberhasilan penyelenggaraan kebijakan ini. Berdasarkan data RTRW Jakarta Selatan bahwa penggunaan lahan yang ada di Jakarta Selatan oleh masyarakat lebih dominan diperuntukkan sebagai perumahan maupun bangunan-bangunan umum, sementara untuk ruang terbuka hijau masih sangat kurang yakni baru sekitar 5%. Ini menunjukkan bahwa daya tanggap dan peran serta dari masyarakat untuk mewujudkan ketersediaan Ruang Terbuka Hijau sesuai dengan proporsi yang telah diamanatkan dalam undang-undang masih sangat kurang.

## **KENDALA YANG DIHADAPI DARI IMPLEMENTASI KEBIJAKAN RTRW DALAM PENYEDIAAN RTH DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

1. Lemahnya pengawasan terhadap penggunaan lahan dan bangunan

Masih adanya intervensi berbagai pihak mengakibatkan pengawasan terhadap pelanggaran ketentuan penggunaan lahan dan bangunan menjadi lemah. Selain itu,

pengawasan yang dilakukan Pemerintah Jakarta Selatan dalam hal ini instansi terkait yang mengeluarkan perizinan hanya dapat dilakukan saat masyarakat mengajukan permohonan perizinan. Lemahnya pengawasan pada dasarnya dikarenakan tidak adanya ketentuan hukum yang menegaskan pembolehan penertiban terhadap bangunan yang menggunakan lahan RTH.

2. Harga tanah yang mahal

Penyediaan RTH di perkotaan dihadapkan pada terbatasnya tanah yang dikuasai pemerintah sedangkan tanah yang tidak terbangun harus dibeli pemerintah dengan mahal secara bertahap karena anggaran pemerintah yang tidak mencukupi dan adanya sektor-sektor yang juga memerlukan pembiayaan. Penahapan-penahapan dalam pembelian tanah juga menghadapi tingginya tingkat pembangunan fisik oleh masyarakat sehingga harus diperhitungkan kemungkinan tidak tersedianya tanah yang tidak terbangun di masa yang akan datang.

3. Peningkatan lahan terbangun

Peningkatan lahan terbangun di Jakarta Selatan telah terjadi di beberapa kecamatan. Lahan-lahan yang semestinya dapat dimanfaatkan sebagai RTH justru berubah menjadi bangunan-bangunan pertokoan, gedung perkantoran, perumahan dan sebagainya. Diantaranya, di Kecamatan Cilandak dibangun pertokoan, di Kecamatan Pasar Minggu terdapat bangunan bank, di Kecamatan Jagakarsa dibangun sekolah dan perumahan, bangunan perkantoran di Kecamatan Pancoran, dan fasilitas jalan di Kecamatan Setiabudi. Berdasarkan data yang diperoleh dari Suku Dinas Tata Ruang Jakarta Selatan bahwa luas kawasan terbangun di Jakarta Selatan tahun 2015 adalah 7.836,50 Ha sehingga luas lahan Jakarta Selatan yang dapat dimanfaatkan untuk RTH adalah 6.736,50 Ha dan sudah termasuk luas RTH saat ini serta lahan terbuka yang belum

dimanfaatkan baik milik pemerintah maupun masyarakat.

4. Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat  
Pasal 2 (dua) poin c Permenpu Nomor 5 Tahun 2008 menyatakan bahwa maksud dari Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan adalah memberikan bahan sosialisasi publik mengenai arti pentingnya ruang terbuka hijau bagi kehidupan masyarakat perkotaan dan pada poin d untuk memberikan informasi yang seluas-luasnya kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait tentang perlunya ruang terbuka hijau sebagai pembentuk ruang yang nyaman untuk beraktivitas dan bertempat tinggal. Namun, sosialisasi yang dilakukan mengenai RTH di Jakarta Selatan belum maksimal padahal pelibatan masyarakat dalam penyediaan RTH sangat diperlukan. Sektor pendidikan formal di Jakarta Selatan juga tidak memberikan pendidikan tentang pentingnya RTH sehingga kesadaran terhadap RTH sejak anak-anak hingga dewasa tidak terbentuk.

#### UPAYA-UPAYA YANG DILAKUKAN UNTUK MENINGKATKAN PENYEDIAAN RTH DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

1. Persyaratan Penyediaan RTH pada Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)  
Peningkatan lahan terbangun di Jakarta Selatan dan terbatasnya tanah pemerintah serta dana untuk membeli lahan masyarakat mengakibatkan penyediaan RTH menjadi sulit. Pemerintah Jakarta Selatan memerlukan inovasi kebijakan agar antara kebutuhan pembangunan fisik dan RTH dapat bersesuaian. Oleh karena itu rencana penyediaan RTH privat melalui penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut. Hal ini merupakan inovasi dari kebijakan sebelumnya yang hanya memberikan *plot* pada proses perizinan.
2. Pembelian tanah  
Tanah merupakan aset yang berharga secara

ekonomi maupun sosial bagi masyarakat baik di perkotaan maupun pedesaan. Tanah yang berada di perkotaan penggunaannya selalu dilakukan secara maksimal maka harga tanah di perkotaan lebih mahal dibandingkan di pedesaan. Namun, tanah di perkotaan sebagian besar sudah dikuasai masyarakat sehingga pemerintah kesulitan dalam memberikan pengaruh terhadap tata ruang kota termasuk ruang terbuka hijau. Pembebasan tanah dengan cara membeli tanah masyarakat merupakan salah satu upaya yang ditempuh pemerintah Jakarta Selatan dalam menyediakan RTH. Berdasarkan data materi teknis RTRW Jakarta Selatan, Pengadaan Tanah untuk Taman & TPU akan dilakukan dari awal hingga akhir periode RTRW Jakarta Selatan.

3. Pemanfaatan lahan publik

Jakarta Selatan mempunyai median jalan yang lebar, seperti Jalan Setiabudi memiliki lebar median jalan  $\pm$  3-4 meter dan belum termasuk sempadan jalan yang pada umumnya lebih lebar dibandingkan median jalannya. Pemanfaatan areal-areal tersebut sebagai RTH tentunya akan sangat menguntungkan bagi penambahan ketersediaan RTH Jakarta Selatan. Oleh karena itu, pemanfaatan areal atau lahan publik tersebut selain memberikan nilai estetika, namun juga menyeimbangkan lingkungan dengan fungsinya sebagai ruang terbuka hijau di Jakarta Selatan.

4. Penyediaan RTH Melalui Taman Atap (*Roof Garden*)

Taman atap (*roof garden*) merupakan salah satu sarana untuk menyediakan RTH di perkotaan. Pengelola RTH di Jakarta Selatan merencanakan untuk mengajukan pembuatan kebijakan mengenai taman atap kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai upaya untuk menyediakan kekurangan luas RTH. Permenpu Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan menyatakan bahwa taman atap dapat dilakukan pada kondisi luas lahan terbuka

terbatas atau lahan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di atas 90%, seperti pada kawasan pertokoan di pusat kota, atau pada kawasan-kawasan dengan kepadatan tinggi. Oleh karena itu, rencana Taman atap (*roof garden*) ini akan diterapkan pada kawasan-kawasan yang padat dengan bangunan-bangunan beratap semen.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka kesimpulan yang diperoleh antara lain:

1. Implementasi kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan masih belum optimal dan baru terealisasi sebesar 5%. Hal ini dikarenakan penggunaan lahan yang tersedia untuk RTH tidak difungsikan sebagaimana peruntukannya. Sementara itu, proses kebijakan penyediaan RTH itu masih berada pada tataran formulatif yaitu dengan dirumuskannya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 tetapi secara implementatif sebagaimana Perda itu dijalankan oleh Suku Dinas Pertamanan dan Pemakaman sebagai *leading sector* dalam upaya penyediaan RTH masih banyak menemui kendala.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam mewujudkan implementasi kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan antara lain: (a) lemahnya pengawasan terhadap penggunaan lahan dan bangunan; (b) harga tanah yang mahal; (c) peningkatan lahan terbangun; dan (d) kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai arti pentingnya ruang terbuka hijau bagi kehidupan masyarakat perkotaan
3. Upaya-upaya yang dilakukan dalam mewujudkan implementasi kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota

Administrasi Jakarta Selatan antara lain: (a) persyaratan penyediaan RTH pada penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB); (b) pembelian tanah masyarakat oleh pemerintah; (c) pemanfaatan lahan publik sebagai ruang terbuka hijau; dan (d) penyediaan RTH melalui taman atap (*roof garden*) pada kawasan-kawasan yang padat dengan bangunan-bangunan beratap semen.

Adapun saran-saran pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perlunya sebuah *political will* dari pemerintah untuk mewujudkan ketersediaan ruang terbuka hijau sesuai dengan amanat dari undang-undang yakni minimal sebesar 30%, mengingat bahwa RTH kota tidaklah hanya sekedar pelengkap suatu Rencana Umum Tata Ruang Kota tetapi lebih dari itu
2. Perlu adanya suatu kajian oleh pemerintah untuk menjadikan Jakarta hanya sebagai pusat pemerintahan saja, mengingat bahwa selama ini peran Jakarta sebagai pusat ekonomi, bisnis, pariwisata dan juga pemerintahan membuat padatnya penduduk sehingga berdampak pada tidak terkendalinya pemanfaatan ruang-ruang kota khususnya ruang terbuka hijau.
3. Pemerintah perlu melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap penyediaan ruang terbuka hijau serta adanya pemberlakuan sanksi yang tegas kepada siapapun yang melanggar aturan terkait penyediaan ruang terbuka hijau.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Fattah, N. 2001. *Perencanaan Kota Komprehensif*. Bandung: Angkasa.
- Hamdi, M. 1999. *Bunga Rampai Pemerintahan*. Jakarta: Yarsif Watampone.
- Jenks, Mike dan Nicola Jones. 2010. *Future Form and Design for Sustainable Cities*. New York: Overlook Press.
- Mirsa, Rinaldi. 2011. *Elemen Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Nugroho, Riant. 2012. *Public Policy: Teori, Manajemen, Dinamika, Analisis, Konvergensi dan Kimia Kebijakan (Edisi 5)*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Pancawati, Tuti. 2010. *Tata Ruang Perkotaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Subarsono, A.G. 2005. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep, Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sunggono, Bambang. 1994. *Hukum dan Kebijaksanaan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.