

INTENSIFIKASI PERAN SEKTOR SWASTA MELALUI SKEMA INSENTIF DALAM PENYEDIAAN RUANG TERBUKA HIJAU DI JAKARTA: TINJAUAN HUKUM DAN TANTANGAN IMPLEMENTASI

Louise Shania Sabela*

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Jaden Asher Marpaung

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Abstrak :

Penelitian ini menganalisis peran sektor swasta dalam penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Jakarta berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Gubernur (Pergub) DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Ruang Terbuka Hijau. Keterlibatan sektor swasta dalam penyediaan RTH menjadi solusi potensial mengingat keterbatasan lahan dan dana pemerintah. Melalui kajian yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis, penelitian ini menemukan bahwa meskipun regulasi telah mengakomodasi peran swasta dalam penyediaan RTH melalui skema insentif dan kerja sama (Public-Private Partnership), implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu masalah utama adalah belum adanya mekanisme yang menjamin kualitas dan aksesibilitas RTH yang dibangun oleh swasta. Ketidaktegasan dalam regulasi menyebabkan munculnya fenomena gentrifikasi hijau, di mana RTH yang disediakan oleh swasta cenderung eksklusif dan sulit diakses masyarakat umum, seperti yang terjadi pada beberapa proyek di Jakarta. Kebaruan (Novelty) penelitian ini terletak pada usulan kategorisasi baru terhadap RTH berdasarkan fungsi publiknya, bukan sekadar kepemilikan. RTH diusulkan untuk diklasifikasikan menjadi (1) RTH Publik Pemerintah, (2) RTH Publik Swasta, dan (3) RTH Privat. Penelitian ini mengusulkan penguatan regulasi berupa mekanisme insentif berbasis manfaat ekosistem (Payment for Ecosystem Services) untuk pembangunan bangunan hijau dan RTH vertikal

Kata Kunci: Ruang terbuka hijau, Sektor swasta, Gentrifikasi hijau

Abstract :

This study analyzes the role of the private sector in providing Green Open Spaces (RTH) in Jakarta based on Law No. 26 of 2007 concerning Spatial Planning and Governor Regulation (Pergub) of DKI Jakarta No. 9 of 2022 concerning the Implementation of Green Open Spaces. Private sector involvement in RTH provision is a potential solution given the government's limited land and funding. Through a normative juridical study with a descriptive-analytical approach, this research finds that although regulations have accommodated the private sector's role in RTH provision through incentive schemes and partnerships (Public-Private Partnership), its implementation still faces various challenges. One of the main issues is the lack of a mechanism ensuring the quality and accessibility of privately developed RTH. The ambiguity in regulations has led to the emergence of green gentrification, where privately provided RTH tends to be exclusive and difficult for the general public to access, as seen in several projects in Jakarta. The novelty of this research lies in its proposal for a new categorization of RTH based on public function rather than mere ownership. RTH is proposed to be classified into: (1) Government Public RTH, (2) Private Public RTH, and (3) Private RTH. This study recommends regulatory strengthening through an incentive mechanism based on ecosystem benefits (Payment for Ecosystem Services) for the development of green buildings and vertical RTH.

Keywords: Green Open Space (GOS), Private Sector, Green Gentrification

* Alamat korespondensi: louiseshanias@gmail.com

A. Latar Belakang Masalah

Ruang terbuka hijau (RTH) merupakan salah satu elemen penting dalam tata ruang perkotaan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Keberadaan RTH dalam wilayah perkotaan tidak hanya memiliki fungsi estetika, tetapi juga memiliki fungsi ekologis, sosial, dan ekonomi. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Tata Ruang Nomor 26 Tahun 2007, ruang terbuka hijau didefinisikan sebagai area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka sebagai tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alami maupun yang sengaja ditanam. Dalam Pasal 29, RTH dibagi menjadi RTH publik dan privat. RTH publik dimiliki oleh pemerintah dan digunakan untuk kepentingan masyarakat umum, sedangkan RTH privat adalah wilayah milik swasta atau pribadi yang ditanami tumbuhan. RTH juga kerap tidak terpisah dengan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) yang dalam Pasal 1 Peraturan Gubernur (Pergub) DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 2022 merupakan ruang terbuka di wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras, maupun yang berupa badan air.

Secara spesifik, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mewajibkan setiap kota menyediakan RTH dengan proporsi minimal 30% dari luas wilayah kota, yang terdiri dari 20% ruang terbuka hijau publik dan 10% ruang

terbuka hijau privat. Jakarta sebagai kota metropolitan telah berupaya menyediakan RTH yang sesuai dengan UU tersebut. Hal ini telah tertuang dalam Pergub DKI Jakarta No. 9 Tahun 2022. Namun, sebagai kota metropolitan yang banyak diisi oleh kawasan bisnis serta banyak perusahaan, sangat menarik untuk mengulas peran sektor swasta dalam penyediaan dan pengelolaan RTH di Jakarta. Pasal 9 mengatur keterlibatan sektor privat dalam penyediaan RTH, yang dilaksanakan secara kolaboratif melalui mekanisme insentif dan disinsentif dalam bentuk perpajakan dan perizinan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji regulasi RTH dalam tata ruang perkotaan dan masalah keterlibatan swasta dalam penyediaan maupun pengelolaannya. Ini karena masih terdapat berbagai masalah mengenai RTH di Jakarta.¹

Hingga tahun 2023, luas RTH di Jakarta hanya mencapai 33,34 juta meter persegi atau sekitar 5,2% dari total luas wilayah DKI Jakarta. Angka ini masih jauh di bawah standar ideal yang mengamanatkan proporsi RTH minimal 30% dari luas wilayah kota. Keterbatasan lahan dan tingginya tingkat urbanisasi menjadi tantangan utama dalam penambahan RTH di Jakarta. Di sisi lain, sektor swasta memiliki potensi besar dalam kontribusinya terhadap penyediaan RTH. Perusahaan-perusahaan dengan lahan yang luas dapat berperan aktif melalui program tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) dengan menyediakan taman atau area hijau di sekitar fasilitas mereka.² Selain meningkatkan citra

¹ Nugraha, Dwi Putra, and Daafa'A. Alhaqqy Muhammad. "Analisa Polemik Dan Apologi Pemekaran Provinsi Baru Dalam Penyelenggaraan Dan Penerapan Otonomi

Daerah." *Law, Development and Justice Review* 5, no. 2 (2022): 201-212.

² Putri, Astereizha Hani Dania. "Penglolaan ruang terbuka hijau sebagai strategi kota sehat pada kawasan perkotaan di Indonesia."

perusahaan, langkah ini juga memberikan kontribusi nyata terhadap lingkungan perkotaan.

Dengan demikian, terdapat dua rumusan masalah. Pertama, bagaimana kesesuaian dan potensi kontribusi swasta dalam pembangunan dan pemeliharaan RTH menurut hukum. Kedua, bagaimana Pergub Prov. DKI Jakarta No. 9 Tahun 2022 mendorong pemenuhan kebutuhan RTH di Jakarta oleh sektor privat yang bermanfaat.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Metode yuridis normatif menitikberatkan pada penelaahan terhadap kaidah-kaidah hukum yang berlaku.³ Pendekatan deskriptif analitis digunakan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai regulasi yang ada serta menganalisis kesesuaiannya dengan implementasi di lapangan. Teknik pengumpulan data dikumpulkan melalui studi kepustakaan.⁴ Penelitian ini mengandalkan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer: Merupakan bahan hukum yang memiliki otoritas mengikat, seperti peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian.⁵ Bahan hukum primer meliputi:
 - 1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

- 2) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Ruang Terbuka Hijau.
- b. Bahan Hukum Sekunder: Bahan yang memberikan penjelasan atau analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan ini mencakup buku, jurnal, dan pendapat para ahli.
- c. Bahan Hukum Tersier: Bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan artikel media massa.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Peran Swasta dalam Penyediaan RTH Berdasarkan UU Penataan Ruang dan Pergub Jakarta tentang RTH

Pasal 6 ayat (1) UU Tata Ruang yang mengharuskan penyelenggaraan penataan ruang mempertimbangkan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Selain itu, Pasal 8 ayat (1) dalam undang-undang yang sama menyatakan bahwa pemerintah memiliki wewenang dalam pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang. Fungsi-fungsi tersebut mencakup penyediaan dan pengelolaan RTH dengan melihat sektor swasta.⁶ Potensi sektor swasta di Jakarta dalam hal ini cukup besar, baik dalam bentuk penyediaan lahan, pembiayaan, maupun pemeliharaan RTH. Oleh karena itu, peraturan ini menjadi dasar untuk

secara langsung karena alasan administratif dan keterbatasan waktu dari pihak instansi.

⁵ Purwati, Ani. "Metode penelitian hukum teori & praktik." (2020).

⁶ Prakoso, Panji, and Herdis Herdiansyah. "Analisis implementasi 30% ruang terbuka hijau di DKI Jakarta." *Majalah Ilmiah Globe* 21, no. 1 (2019): 17-26.

RUSTIC: Jurnal Arsitektur 3, no. 1 (2023): 28-45.

³ Soekanto, Soejono. "Metode penelitian hukum." (2003).

⁴ Tim penulis telah mengunjungi Dinas Tata Ruang DKI Jakarta pada bulan Februari 2025, namun tidak memperoleh kesempatan untuk melakukan wawancara

mendorong keterlibatan lebih lanjut dari swasta guna meningkatkan porsi RTH menuju target minimal 30% dari luas kota.

Kontribusi pihak swasta seperti perusahaan-perusahaan dapat dibagi menjadi dua, yakni penyediaan RTH yang dilakukan langsung oleh swasta maupun dengan kerja sama dengan pemerintah. Kategori pertama dimungkinkan karena pengelompokan RTH ke dalam kategori privat maupun publik mengakui RTH yang disediakan dan dikelola sendiri oleh swasta sebagai bagian dari RTH dalam tata ruang kota. Contohnya adalah Hutan Kota yang dikelola oleh Plataran. RTH ini menyediakan tempat terbuka yang dapat dijadikan arena olahraga, bersantai, maupun wisata.

Inisiatif swasta ini dapat didorong melalui insentif. UU Tata Ruang melalui Pasal 35 ayat (2) mengenai insentif terhadap sektor swasta yang berkontribusi dalam penataan ruang dapat berupa keringanan pajak, kompensasi, subsidi silang, kemudahan prosedur perizinan, hingga pemberian penghargaan. Dari sisi swasta, keberadaan insentif sangat penting untuk memungkinkan dan menarik swasta agar turut memperoleh manfaat melalui RTH. Dalam laporan USAID (2018), ada beberapa rekomendasi insentif yang dapat diberikan, yakni (1) *Payment for ecosystem services* (PES) atau pendanaan bagi pihak yang turut berkontribusi dalam melestarikan lingkungan yang dihitung berdasarkan pohon yang ditanam, lahan hijau yang disediakan, atau luas perairan yang disediakan; (2) pembiayaan kenaikan pajak (*tax increment*

financing) yang mengatur alokasi pajak properti di suatu wilayah untuk infrastruktur hijau seperti RTH yang dapat meningkatkan nilai dari properti di wilayah tersebut; (3) obligasi hijau (*green bonds*) atau utang dengan bunga rendah dan dananya digunakan untuk pembangunan infrastruktur hijau, misalnya RTH; (4) *water funds* atau tawaran investasi bagi swasta untuk memperoleh air bersih dan dana yang diperoleh juga akan digunakan untuk pengembangan infrastruktur penyediaan air bersih, termasuk RTH atau kolam di dalamnya.

Dalam kategori kedua, peran sektor swasta juga dapat dilakukan melalui kerja sama yang telah diatur dalam Pasal 15 ayat (4) Pergub DKI Jakarta 9/2022 yang mencakup permodalan berupa dana hibah; sumber daya manusia; sumber daya teknologi; pembagian modal; tanggung jawab sosial dan lingkungan hidup/*Corporate Social Responsibility* (CSR); penyediaan sarana prasarana serta perlengkapan dalam mengelola RTH; pembentukan persatuan warga dan forum aspirasi warga; bantuan teknis maupun penelitian; dan pengembangan RTH. Skema ini mencakup kerja sama dengan pihak-pihak seperti BUMD, Badan Usaha, akademisi, masyarakat, dan lain-lain. Skema kerja sama ini dapat pula disebut sebagai *Public-Private Partnership* (PPP).⁷

Peran lain swasta juga dapat dilakukan dengan mengubah infrastruktur mereka, seperti gedung-gedung yang mereka miliki, sebagai bagian dari infrastruktur hijau atau menerapkan penghijauan, contohnya atap hijau. Hal ini juga termasuk dalam peran swasta yang telah didorong dalam Pasal 20 Ayat (2) UU Penataan Ruang bahwa

⁷ Harahap, Insan Harapan. "Analisis ketersediaan ruang terbuka hijau dan dampaknya bagi warga kota DKI Jakarta." *Journal of*

Entrepreneurship, Management and Industry (JEMI) 4, no. 1 (2021): 18-24.

“swasta didorong untuk menanam tumbuhan di atas bangunan gedung miliknya.” Lebih jauh lagi, laporan USAID pada tahun 2018 bahkan mendorong disusunnya panduan untuk bangunan (*building codes*) untuk diimplementasikan swasta.⁸ Metode ini juga dapat menguntungkan bagi swasta karena dapat mengurangi biaya perawatan gedung untuk penggantian atap atau peningkatan dan penurunan suhu. Bahkan atap hijau berpotensi meningkatkan nilai properti sehingga amat menguntungkan bagi pengusaha properti untuk menerapkan hal ini dalam properti yang mereka tawarkan.

Aturan mengenai panduan bangunan ini dapat diwajibkan bagi perusahaan-perusahaan besar, terutama yang memiliki omset tahunan lebih dari Rp. 50 miliar atau memiliki lahan bangunan di atas 5.000 meter persegi. Beberapa kota besar di dunia seperti Singapura dan Tokyo telah menerapkan kebijakan yang mengharuskan bangunan-bangunan besar memiliki *roof garden*, dinding hijau (*green walls*), dan sistem resapan air berbasis vegetasi.⁹ Saat ini, Jakarta telah memiliki beberapa gedung dengan konsep *green building*, tetapi jumlahnya masih sangat terbatas karena belum adanya peraturan yang mewajibkan implementasi konsep ini. Oleh karena itu, revisi regulasi dapat mengadopsi pendekatan wajib bagi perusahaan besar seperti gedung milik perusahaan besar (omset di atas

Rp50 miliar per tahun) diwajibkan untuk mengalokasikan minimal 10% dari luas atap atau fasad bangunan untuk RTH vertikal.¹⁰ Perusahaan yang menerapkan *green building* dengan porsi RTH vertikal lebih dari 15% diberikan insentif pajak atau pemotongan retribusi daerah. Gedung yang tidak memenuhi standar RTH vertikal diberikan sanksi administratif berupa peningkatan tarif pajak bangunan atau denda keterlambatan pemenuhan syarat RTH.

2. Tinjauan Kebermanfaatan dan Masalah dalam UU Penataan Ruang dan Pergub Jakarta tentang RTH

Meski telah menyediakan banyak kemungkinan untuk swasta berperan dalam penyediaan RTH, baik melalui kerja sama dengan pemerintah maupun dilakukan sendiri, ada beberapa kekurangan dalam dua regulasi utama, yakni UU Penataan Ruang dan Pergub Jakarta tentang RTH dalam mengoptimalkan peran swasta dalam penyediaan RTH di Jakarta. Pertama, peran swasta masih banyak yang berupa imbauan, sehingga tidak mengikat dan tanpa disertai sanksi, seperti ketiadaan panduan bangunan seperti di atas meski imbauan telah diberikan dalam UU Penataan Ruang. Kedua, tidak ada mekanisme penjaminan yang jelas dalam pemeliharaan RTH yang disediakan baik oleh swasta sendiri maupun kerja sama RTH dengan pemerintah. Ketiga, tidak ada mekanisme penjaminan kualitas RTH. Dalam Pasal 14 Peraturan Gubernur Jakarta ten

⁸ Roberts, James, and Max Primorac. *USAID 2017–2021: The Journey to Self-Reliance*. 2021.

⁹ Yuen, Belinda, and Wong Nyuk Hien. "Resident perceptions and expectations of rooftop gardens in Singapore." *Landscape*

and urban planning 73, no. 4 (2005): 263–276.

¹⁰ Golasz-Szolomicka, Hanna, and Jerzy Szolomicki. "Vertical gardens in high-rise buildings—modern form of green building technology." In *IOP conference series: materials science and engineering*, vol. 603, no. 2, p. 022067. IOP Publishing, 2019.

tang RTH, pemanfaatan RTH disusun berdasarkan aspek (a) kerawanan bencana; (b) kemudahan pengadaan RTH; (c) keterjangkauan dan keterlayanan; (d) kebutuhan RTH per orang; dan (e) ketersediaan RTH eksisting. Bagian ini akan meninjau permasalahan-permasalahan ini, khususnya permasalahan ketiga yang menyangkut kebermanfaatan.

Selain keempat aspek yang diatur dalam hukum tersebut, kebermanfaatan RTH juga perlu ditinjau dari fungsi-fungsi RTH itu sendiri. Fungsi RTH tidak hanya ekologis, melainkan sebagai ruang publik. Hal ini telah diakui dalam aspek keterjangkauan dan keterlayanan, kebutuhan RTH per orang, dan ketersediaan RTH eksisting. Ketiga aspek tersebut tidak hanya dipenuhi dengan penyediaan RTH, tetapi kualitas RTH seperti terbuka untuk publik dan terjangkau oleh publik. Chiesura (2004, dalam Whitten, 2018: 33) menyebutkan bahwa standar kehidupan seseorang turut ditentukan oleh aksesnya terhadap RTH, terutama bagi masyarakat perkotaan.

Hal ini berbahaya karena berpotensi menyebabkan gentrifikasi hijau (*green gentrification*). Gentrifikasi adalah “proses transformasi wilayah perkotaan yang umumnya dihuni masyarakat miskin, menjadi kawasan elite...”.¹¹ Salah satu bentuk spesifik gentrifikasi adalah gentrifikasi hijau yang terjadi saat intervensi penghi-

jauan berkaitan dengan peningkatan investasi finansial dalam pengembangan perkotaan, yang menyebabkan tersingkirnya penduduk asli atau kelas bawah dan menimbulkan perasaan terasingkan antara penghuni baru dengan warga sekitarnya.¹² Pembangunan RTH dapat memicu hal ini, terutama yang dilakukan oleh pihak swasta maupun bekerja sama dengan swasta karena kepentingan mereka untuk memperoleh keuntungan. Bahkan 30 persen penyediaan RTH justru dapat merugikan karena segala upaya dilakukan hanya untuk memenuhi kewajiban tersebut tanpa memperhatikan kualitas RTH, terutama akses publik terhadap RTH tersebut. Salah satu contoh kasus gentrifikasi hijau ini adalah Hutan Kota Gelora Bung Karno (GBK) dengan luas total 4,5 hektare. Namun, pengelolaannya dibagi dua antara Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno (PPKGBK) yang mengelola 1,3 hektare, sedangkan Plataran Indonesia mengelola 3,2 hektare. Pengelolaan oleh Plataran Indonesia justru berfokus pada penyediaan fasilitas mewah dan justru mengabaikan fungsi RTH sebagai ruang publik yang seharusnya dapat diakses semua orang. Data serupa juga ditemukan Priatmodjo¹³ yang melihat kekurangan ruang terbuka publik di Jakarta, padahal pembangunan ruang terbuka hijau yang bersifat eksklusif seperti perumahan dan bahkan lapangan golf berjalan lancar.

Berkaitan dengan hal ini, pengelompokan RTH dalam UU Penataan

¹¹ Amrozi, Imron, Dicky Riandy Prasetya Sultansyah, A. M. N. A. Hidayat, and Amalinda Savirani. "Kelompok milenial dan tantangan pembangunan kota: Gentrifikasi dan komersialisasi ruang di kota Yogyakarta." *Jurnal Studi Pemuda* 10, no. 2 (2021): 115-130.

¹² Prayoga, I. Nyoman Tri, Landung Esariti, and Diah Intan Kusumo Dewi. "The

identification of early gentrification in Tembalang Area, Semarang, Indonesia." *Environment and Urbanization Asia* 4, no. 1 (2013): 57-71.

¹³ Priatmodjo, D. (2012, 20–24 Mei). Public space in scarce urban land: Case of Jakarta. Dalam 49th International Making Cities Livable Conference on True Urbanism: Planning Healthy Communities For All, Portland, pp 1–12.

Ruang maupun Pergub RTH juga belum mengakomodasi masalah ini. Pembagian ruang tersebut masih terbatas pada publik dan privat dengan didasarkan pada kepemilikan. Sifat “publik” perlu dimaknai bukan hanya sebagai tanda kepemilikan oleh pemerintah, melainkan keterbukaan atau aksesibilitasnya bagi masyarakat umum sebagai publik itu sendiri. Merujuk pada Low pada 2022¹⁴, publik dalam “ruang publik” dapat diidentifikasi berdasarkan aspek fisiknya, kepemilikannya, manajemennya, kontrol dan pengaruh di dalamnya maupun akses terhadapnya, makna simbolik dan historis, aktivitas politik di dalamnya, maupun peran masyarakat sipil. UU Penataan Ruang sangat kurang dalam mengakomodasi hal ini. Pergub RTH, selain melalui aspek keterjangkauan, juga telah mengakui peran serta masyarakat dalam skema kerja sama yang melibatkan pembentukan forum warga. Meski demikian, definisi ruang publik yang masih hanya didasarkan pada kepemilikan serta penekanan pentingnya fungsi ruang publik dalam pembangunan RTH masih kurang.

Dengan definisi yang hanya didasarkan pada kepemilikan, RTH privat maupun RTH yang dibangun melalui kerja sama pemerintah dengan swasta tidak dituntut untuk memenuhi fungsinya sebagai ruang publik. Untuk mengakomodasi hal ini, perlu ada perubahan dalam kategorisasi RTH yang tidak hanya didasarkan pada kepemilikan, tetapi kepentingan publik, sehingga RTH dapat dibagi menjadi (1) RTH Publik Pemerintah – RTH yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah untuk kepentingan masyarakat

rakyat luas, seperti taman kota dan jalur hijau umum; (2) RTH Publik Swasta – RTH yang dibangun oleh sektor privat tetapi dapat diakses oleh publik, misalnya taman dalam kawasan komersial atau kompleks perkantoran yang terbuka untuk umum; dan (3) RTH Privat – Ruang hijau yang sepenuhnya dikelola oleh pemilik lahan untuk kepentingan pribadi, seperti halaman rumah atau kebun di dalam kompleks perusahaan yang tidak dapat diakses oleh masyarakat umum.

Dengan kata lain, Jakarta tidak hanya belum mampu memenuhi batas 30 persen penyediaan RTH, Jakarta juga belum mampu menyediakan RTH yang bermanfaat optimal bagi masyarakat berdasarkan keempat aspek yang telah diatur dalam Pergub RTH. Bila melihat UU Penataan Ruang, kondisinya lebih buruk karena ketiadaan aspek-aspek yang menjadi standar kualitas RTH untuk memaksimalkan fungsinya.

D. Penutup

Keterlibatan sektor swasta dalam penyediaan RTH di Jakarta memiliki potensi besar untuk mencapai target penyediaan RTH minimal 30% dari luas kota. Regulasi yang ada yaitu UU Penataan Ruang dan Pergub DKI Jakarta tentang RTH, telah membuka peluang melalui insentif dan mekanisme kerja sama (*Public-Private Partnership*) agar swasta tidak hanya menyediakan, tetapi juga mengelola RTH dengan lebih optimal. Keterlibatan swasta dapat diwujudkan melalui penyediaan RTH secara langsung maupun dengan bekerja sama dengan pemerintah, serta inovasi dalam mengubah infrastruktur yang dimilikinya seperti penerapan konsep green building dan atap hijau. Pendekatan ini tidak

¹⁴ Low, Setha M. *Why public space matters*. Oxford University Press, 2022.

hanya menguntungkan dari segi peningkatan kualitas lingkungan, namun juga berpotensi memberikan keuntungan ekonomi bagi pihak swasta melalui peningkatan nilai properti dan penguangan biaya operasional.

Namun demikian, terdapat sejumlah kekurangan dalam regulasi yang ada. Imbauan peran swasta yang masih bersifat sukarela tanpa sanksi yang tegas, ketidakjelasan mekanisme penjaminan kualitas dan pemeliharaan RTH, serta kriteria yang hanya didasarkan pada kepemilikan lahan telah mengurangi efektivitas peraturan dalam mengoptimalkan fungsi RTH sebagai ruang publik. Hal ini mengakibatkan munculnya risiko terjadinya gentrifikasi hijau, di mana penyediaan RTH yang berorientasi pada kepentingan finansial swasta justru dapat mengabaikan aspek keterjangkauan dan aksesibilitas bagi masyarakat umum. Diperlukan revisi regulasi untuk tidak hanya mengejar

angka penyediaan RTH, tetapi juga memastikan bahwa ruang tersebut berfungsi secara optimal sebagai ruang publik yang inklusif dan bermanfaat bagi seluruh lapisan masyarakat.

Peran swasta dalam penyediaan RTH di Jakarta sangat krusial untuk mencapai target tata ruang yang berwawasan lingkungan dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Namun, optimalisasi peran ini memerlukan kerangka regulasi yang lebih komprehensif dan mengikat, yang tidak hanya mengatur kuantitas, tetapi juga kualitas dan fungsi sosial dari RTH. Upaya penataan ulang klasifikasi RTH berdasarkan kepentingan publik serta penyusunan mekanisme pengawasan dan penjaminan kualitas akan sangat penting untuk menghindari dampak negatif seperti gentrifikasi hijau, sehingga RTH yang terbangun benar-benar dapat memberikan manfaat ekologis, sosial, dan ekonomi yang maksimal.

Daftar Pustaka

Buku

- Low, Setha M. *Why public space matters*. Oxford University Press, 2022.
- Purwati, Ani. "Metode penelitian hukum teori & praktik." (2020).
- Soekanto, Soejono. "Metode penelitian hukum." (2003).

Artikel Jurnal

- Nugraha, Dwi Putra, and Daafa'A. Alhaqqy Muhammad. "Analisa Polemik Dan Apologi Pemekaran Provinsi Baru Dalam Penyelenggaraan Dan Penerapan Otonomi Daerah." *Law, Development and Justice Review* 5, no. 2 (2022): 201-212.

- Putri, Astereizha Hani Dania. "Pengelolaan ruang terbuka hijau sebagai strategi kota sehat pada kawasan perkotaan di Indonesia." *RUSTIC: Jurnal Arsitektur* 3, no. 1 (2023): 28-45.

- Prakoso, Panji, and Herdis Herdiansyah. "Analisis implementasi 30% ruang terbuka hijau di DKI Jakarta." *Majalah Ilmiah Globe* 21, nomor 1 (2019): 17-26.
- Harahap, Insan Harapan. "Analisis ketersediaan ruang terbuka hijau dan dampaknya bagi warga kota DKI Jakarta." *Journal of Entrepreneurship, Management and Industry (JEMI)* 4, no. 1 (2021): 18-24.

Yuen, Belinda, and Wong Nyuk Hien. "Resident perceptions and expectations of Rooftop gardens in Singapore." *Landscape and urban planning* 73, no. 4 (2005): 263-276.

Golasz-Szolomicka, Hanna, and Jerzy Szolomicki. "Vertical gardens in high-rise buildings—modern form of green building technology." In *IOP conference series: materials science and engineering*, vol. 603, no. 2, p. 022067. IOP Publishing, 2019.

Amrozi, Imron, Dicky Riandy Prasetya Sultansyah, A. M. N. A. Hidayat, and

Savirani, Amalinda. "Kelompok milenial dan tantangan pembangunan kota: Gentrifikasi dan komersialisasi ruang di kota Yogyakarta." *Jurnal Studi Pemuda* 10, no. 2 (2021): 115-130.

Prayoga, I. Nyoman Tri, Landung Esariti, and Diah Intan Kusumo Dewi. "The Identification of early gentrification in Temba

lang Area, Semarang, Indonesia." *Environment and Urbanization Asia* 4, no. 1 (2013): 57-71.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022

Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 2022

Internet

Priatmodjo, D. (2012, 20–24 Mei). Public space in scarce urban land: Case of Jakarta. Dalam 49th International Making Cities Livable Conference on True Urbanism: Planning Healthy Communities For All, Portland, pp 1–12.

Roberts, James, and Max Primorac. *USAID 2017–2021: The Journey to Self-Reliance*. 2021.