

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ruang terbuka hijau sangat penting di Jakarta. Setiap lahan yang di bangun di kota harus menyediakan lahan hijau untuk berkontribusi terhadap ruang hijau kota.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menetapkan bahwasanya dalam penataan ruang wilayah kota, wajib disediakan dan dimanfaatkan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Proporsi luas RTH yang harus disediakan ditetapkan minimum 30% dari total luas wilayah kota, yang terdiri dari tanaman yang tumbuh secara alami maupun yang ditanam secara sengaja.

Sedangkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam informasi ruang terbuka hijau provinsi DKI Jakarta, wilayah kota administrasi kota jakarta selatan baru mencapai 25.2% dari luas wilayah kota atau sekitar 14.137.000 m² Hal ini berarti bahwa Kota Jakarta Selatan masih mengalami kekurangan luas RTH setidaknya 4.8% dari total luas wilayah jakarta selatan atau sekitar 678.576 m².

Jika tidak ada upaya untuk meningkatkan jumlah dan kualitas RTH di Jakarta, RTH tidak akan berfungsi dengan baik. Peningkatan jumlah penduduk di Jakarta juga menyebabkan kekurangan RTH. Jumlah penduduk yang tersedia di Daerah Khusus Jakarta RTH digunakan untuk pemukiman ilegal. Banyak lahan taman kota dialih fungsikan, menyebabkan minimal 30% RTH Jakarta tidak terpenuhi.

Berdasarkan pernyataan dari Humas Sekretariat Kabinet RI yang dipublikasikan pada tahun 2022 dalam pemantauan dan evaluasi terhadap pengelolaan aset barang milik negara di lingkungan pemerintah bahwa; Setiap tahunnya, Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) kerap menemukan berbagai permasalahan saat melakukan audit terhadap aset negara. Hal ini disebabkan oleh masih banyaknya aset negara, baik ditingkat kementerian/lembaga (K/L), pemerintah daerah, ataupun yang dikelola oleh BUMN, yang belum terdata, mengalami kerusakan, hilang, atau berpindah

kepemilikan. Selain itu, banyak aset negara seperti tanah dan bangunan yang tidak terawat atau tidak berfungsi sebagaimana mestinya, sehingga beresiko di klaim secara tidak sah oleh masyarakat dan berpotensi menimbulkan masalah hukum

Situasi ini mengindikasikan bahwa pemerintah belum mengelola aset negara secara optimal. Padahal, pengelolaan aset yang tidak efektif dapat berdampak buruk pada perekonomian nasional. Oleh karenanya, pemerintah perlu memastikan pengelolaan aset negara yang lebih baik. Meninjau ulang aset pemerintah dan bekerjasama dengan pihak ketiga untuk mengelola aset untuk tujuan bisnis, seperti mengubah gedung pemerintah menjadi hotel atau tempat *co-working*. Aset tanah yang diserahkan kepada pengelola barang dapat berpotensi menjadi peluang jika dimanfaatkan dengan benar.

Michael Tedja & C Buana, 2020 berpendapat optimalisasi tanah aset pemerintah dianggap dapat menjawab permasalahan efisiensi lahan karena dapat mengurangi kerugian yang tidak perlu atau yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan tentang pengembangan properti.

Dengan demikian, masih adakah lokasi tanah aset pemerintah di Kota Jakarta Selatan yang berpotensi untuk direkomendasikan sebagai penyediaan RTH di Kota Jakarta Selatan sebagai salah satu upaya menangani kekurangan jumlah ketersediaan ruang terbuka hijau di Jakarta Selatan?.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan sebelumnya, teridentifikasi beberapa permasalahan lingkungan Kota Jakarta Selatan sebagai berikut:

1. Jumlah Ruang Terbuka Hijau di Jakarta Selatan belum mencapai proporsi minimum luasan RTH yang ditetapkan
2. Pembangunan kota seperti gedung gedung perkantoran hingga pemukiman yang tak diimbangi dengan penyediaan RTH untuk memenuhi penyediaan oksigen kota, kebutuhan resapan air dan penyerap polutan.
3. Penyediaan ruang terbuka hijau belum menjadi konsentrasi utama dalam

pembangunan, karena prioritas pembangunan tahun 2025 DKI Jakarta yaitu peningkatan sumber daya manusia berkualitas serta ekonomi inklusif dan berkelanjutan (Teguh Setyabudi, 2024).

4. Belum banyak kajian spasial mengenai analisis tanah aset negara yang tidak berfungsi sebagaimana mestinya.
5. Tanah aset pemerintah hasil pembebasan lahan di Jakarta Selatan masih tersedia.

1.3. Pembatasan Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini, adapun batasan batasan penelitian yang diatur sebagai berikut:

1. Wilayah penelitian terletak di sebaran tanah aset pemerintah yang berada di Kota Jakarta Selatan.
2. Tanah yang akan direkomendasikan merupakan tanah pembebasan lahan tahun 2019 – 2023 yang tercatat belum terbangun hingga 2024 di Kota Jakarta Selatan.
3. Pengukuran rekomendasi penyediaan RTH menggunakan metode pengolahan data dengan *overlay* dari data RDTR kawasan hijau 2022 dengan data tanah aset pemerintah yang belum terbangun berdasarkan hasil validasi lapangan.
4. Rekomendasi penyediaan ruang terbuka hijau dihasilkan dalam bentuk spasial.

1.4. Rumusan Masalah

Tanah aset pemerintah diharapkan mampu untuk dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau. Hasilnya kemudian akan diproses untuk menjadi rekomendasi penyediaan ruang terbuka hijau berikutnya. Berdasarkan pemaparan tersebut maka perumusan masalah penelitian ini yaitu:

“Bagaimana sebaran tanah aset pemerintah yang tersedia di Kota Jakarta Selatan yang dapat direkomendasikan menjadi ruang terbuka hijau publik?”

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat dalam mengembangkan ilmu terkait penyediaan ruang terbuka hijau melalui tanah aset pemerintah yang belum terbangun.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini bermanfaat untuk dijadikan bahan pertimbangan bagi *stakeholder* terkait dengan pembentuk kebijakan rencana tata ruang wilayah Kota Jakarta Selatan serta pengelola tanah aset pemerintah atau pengelola ruang terbuka hijau publik.

