

## PROBLEMA RUANG TERBUKA HIJAU DI KOTA BANDUNG

**Yuni Sri Handayani**

Bidang Perencanaan Tata Ruang Kota Dinas Penataan Ruang Kota Bandung  
Jl. Cianjur No. 34 Bandung  
e-mail: yshandayani97@gmail.com

### ABSTRAK

*Sebagaimana di kota-kota besar lainnya, permasalahan penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) juga terjadi di Kota Bandung. Salah satu penyebab lambatnya peningkatan prosentase luasan RTH khususnya RTH publik di kota besar adalah karena tingginya tingkat konversi lahan. Perubahan guna lahan dari lahan-lahan pertanian, perkebunan dan bahkan dari lahan yang memang sudah ditetapkan sebagai zona hijau dalam dokumen tata ruang kerap terjadi dengan alasan kebutuhan penyediaan hunian dan aktifitasnya. Mengatasi permasalahan ini, Pemerintah Kota Bandung menerapkan kebijakan Koefisien Daerah Hijau (KDH), kontribusi pihak ketiga dalam penyediaan RTH dan optimalisasi lahan makam sebagai upaya peningkatan kuantitas dan kualitas RTH. Paper ini akan mengidentifikasi isu-isu strategis terkait RTH di Kota Bandung dan mengevaluasi sejauhmana efektifitas kebijakan yang sudah diterapkan dalam rangka mengupayakan peningkatan prosentase RTH publik di Kota Bandung. Terdapat korelasi antara kebijakan yang sudah diaplikasikan dengan peningkatan jumlah RTH Publik namun kontribusinya tidak signifikan karena munculnya permasalahan-permasalahan dalam pelaksanaan kebijakan tersebut. Hasil identifikasi menunjukkan ada 3 (tiga) isu utama dalam problema RTH di Kota Bandung yaitu isu kebijakan, teknis dan kelembagaan/pengelolaan. Isu kebijakan menyoroti optimalisasi kebijakan dalam upaya peningkatan RTH publik, isu teknis membahas tentang potensi peningkatan RTH melalui pendekatan ekologis dan isu kelembagaan membahas tentang penanganan RTH yang bersifat partial (menjadi kewenangan beberapa Perangkat Daerah). Hasil penelitian merekomendasikan perubahan kebijakan terkait perencanaan RTH, usulan optimalisasi kualitas RTH dan optimalisasi birokrasi khususnya dalam pengelolaan RTH di sektor perumahan.*

**Kata Kunci :** *Evaluasi, Kebijakan, Ruang Terbuka Hijau, Kota Bandung.*

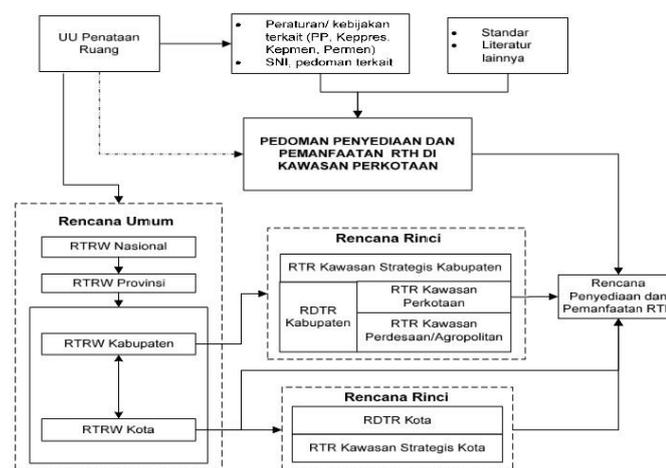
## I. PENDAHULUAN

Pembangunan Kota Bandung selama 10 Tahun terakhir mengalami kemajuan yang pesat. Selain jumlah penduduk yang mengalami peningkatan menjadi 2,44 juta jiwa pada tahun 2020 [1] atau bertambah 49.287 jiwa dibandingkan tahun 2010, pembangunan fisik kota pun tidak kalah pesat dinamika perkembangannya. Trend menunjukkan peningkatan luas kawasan terbangun dengan fungsi perumahan, perdagangan dan jasa sebagai upaya pemenuhan kebutuhan kegiatan perkotaan. Kecenderungan ini utamanya terjadi pada Wilayah Kota Bandung bagian Timur yaitu Wilayah Gedebage dimana di dalam dokumen tata ruang Kota Bandung merupakan wilayah pengembangan kota dengan ditetapkannya sebagai pusat primer kota kedua setelah alun-alun. Konsekuensi dengan adanya peningkatan kawasan terbangun inilah secara otomatis juga menyebabkan berkurangnya kawasan non-terbangun dan berkurangnya lahan-lahan yang berpotensi sebagai ruang terbuka hijau (RTH).

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### a. Peran RTH dalam Penataan Ruang Perkotaan

Berdasarkan ketentuan umum pada Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007, Ruang terbuka hijau yang selanjutnya disebut RTH didefinisikan sebagai zona memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya berkarakteristik terbuka, tempat tumbuhnya tanaman, baik yang berkembang secara alamiah ataupun yang sengaja ditanam [2]. Merupakan salah satu ketentuan yang harus ada pada dokumen perencanaan tata ruang kota maupun wilayah perkotaan dari kabupaten yaitu terkait rencana penyediaan dan pemanfaatan ruangnya, baik ruang terbuka publik maupun privat. Proporsi ketersediaannya sudah ditetapkan pula dalam Undang-Undang Penataan Ruang pasal 29 yaitu minimal 30% dari luas wilayah kota dengan proporsi RTH publik setidaknya 20%. Sedangkan sisanya yaitu 10% merupakan ketentuan minimal RTH Privat. RTH dalam Rencana Tata Ruang Kawasan Kota dan Perkotaan mempunyai peran sangat penting, yaitu sebagai salah satu aspek pola ruang khususnya kegiatan di dalam kawasan/zona lindung yang harus direncanakan penyediaan dan pemanfaatannya. Lebih lanjut Peran RTH dalam Dokumen Tata Ruang baik umum dan rinci dapat dilihat pada Bagan Kedudukan Rencana Penyediaan dan Pemanfaatan RTH dalam RTR Kawasan Perkotaan berikut.



Gambar. 1. Kedudukan Rencana Penyediaan dan Pemanfaatan RTH dalam RTR Kawasan Perkotaan [3]

Pada dasarnya pemanfaatan ruang untuk kawasan/zona RTH dalam dokumen tata ruang baik RTRW maupun RDTR dimaksudkan untuk menjamin ketersediaan ruang yang cukup bagi fungsi-fungsi pengelolaan lingkungan seperti pengendalian tata air, kawasan konservasi yang dapat mengembangkan keanekaragaman hayati dan sekaligus mengurangi polusi. Selain itu dapat juga berfungsi sebagai tempat wisata, ruang publik masyarakat, tempat pemakaman umum, ruang mitigasi/evakuasi bencana tanpa mengganggu fungsi utama sebagai RTH. [3]

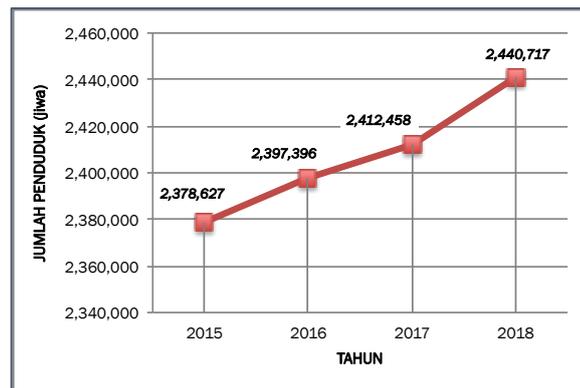
Dalam dokumen Rencana Tata Ruang, peruntukan sebagai RTH umumnya merupakan bagian dari kawasan/zona lindung, tetapi ada sebagian RTH yg difungsikan dalam kegiatan budidaya yaitu RTH pada lapangan olahraga dan tempat wisata. Hal ini menunjukkan bahwa RTH tidak hanya melekat fungsi ekologis tetapi juga mempunyai fungsi sosial budaya karena menjadi wadah untuk berkomunikasi bagi warga baik untuk kepentingan pribadi maupun umum misalnya sebagai area edukasi bagi masyarakat. Lebih lanjut RTH ini secara ekonomi dapat memberikan kontribusi berupa hasil produksinya yang dapat dimanfaatkan untuk dijual seperti pada kegiatan pertanian, perkebunan dan kehutanan. Fungsi lainnya dari RTH adalah fungsi estetika dimana RTH diharapkan dapat memberikan peningkatan kualitas lingkungan melalui keindahan dan suasana serasi antara area terbangun dan non terbangun. Integrasi dari keempat fungsi RTH ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan kota sekaligus mendukung upaya keberlanjutan kota dalam konteks konservasi lingkungan.

Untuk memenuhi keempat fungsi tersebut diatas, maka rencana penyediaan dan pemanfaatan RTH pada dokumen tata ruang harus memenuhi kedalaman muatan sebagai berikut : [3]

1. Luas Minimum
2. Jenis dan Lokasi RTH
3. Tahapan implementasi penyediaan RTH
4. Ketentuan pemanfaatan RTH
5. Tipologi masing-masing RTH
6. Alternatif vegetasi pengisi ruang
7. Arahan elemen pelengkap pada RTH
8. Konsep rencana RTH
9. Indikasi program
10. Ketentuan Peraturan Zonasi

b. *Isu Strategis Penyediaan RTH di Kota Bandung*

Sebagai Ibukota Provinsi Jawa Barat dan kawasan inti dari PKN Kawasan Perkotaan Bandung Raya, Kota Bandung berkembang sangat pesat baik dari kependudukan, perekonomian dan pemanfaatan ruang. Jumlah penduduk mengalami peningkatan dari tahun ke tahun sebagai akibat perkembangan aktifitas kota baik perekonomian, pendidikan maupun aktifitas sosial dan budaya, seperti terlihat pada gambar berikut.



Gambar. 2. Jumlah Penduduk di Kota Bandung dari Tahun 2015 – 2018 [4]

Kenaikan jumlah penduduk dari tahun ke tahun tersebut memicu peningkatan pembangunan di Kota Bandung, beberapa diantaranya terjadi melalui proses konversi lahan baik dari lahan non RTH maupun lahan yang berfungsi sebagai RTH menjadi menjadi lahan perumahan dan berbagai prasarana sarana dan utilitas pendukungnya. Dengan berkurangnya lahan RTH maka kualitas ruang kota juga mengalami penurunan. Salah satunya yang dapat dirasakan secara langsung adalah peningkatan temperatur udara dan perubahan kualitas iklim mikro, meningkatnya pencemaran udara dan frekuensi banjir/tergenang di beberapa wilayah di Kota Bandung semakin meningkat.

Kenaikan jumlah penduduk tidak akan berdampak terhadap penurunan kuantitas dan kualitas RTH apabila disertai dengan adanya pembangunan RTH sesuai dengan standar kebutuhan luas lahan minimalnya berdasarkan jumlah jiwa yang mengaksesnya. Standar kebutuhan luasan RTH minimal seperti dijelaskan dalam tabel berikut.

TABEL I. STANDAR KEBUTUHAN LUAS LAHAN MINIMAL RTH BERDASARKAN JUMLAH PENDUDUK PENDUKUNG. [5]

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan Luas Lahan Min. (m <sup>2</sup> )	Standar (m <sup>2</sup> /jiwa)
1.	Taman/Tempat main	250	250	1
2.	Taman/Tempat main	2.500	1.250	0.5
3.	Taman dan lapangan OR	30.000	9.000	0.3
4.	Taman dan lapangan OR	120.000	24.000	0.2

SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan menyatakan bahwa kebutuhan luas lahan ruang terbuka hijau berdasarkan kapasitas pelayanan (jumlah penduduk pengguna), menggunakan standar luasan sebesar 1 (satu) m<sup>2</sup> /penduduk. [5] Standar kebutuhan ruang terbuka ini tidak linier dengan jumlah penduduk pendukung, dalam arti semakin banyak jumlah pengguna (jiwa), maka standar yang digunakan semakin kecil dari 1 (satu) m<sup>2</sup>.

Peraturan perundangan melalui kebijakan tata ruang di satu sisi sudah disediakan sebagai upaya mengendalikan perubahan fungsi lahan khususnya RTH, namun demikian konflik kepentingan dalam pemanfaatan ruang dan kebutuhan lahan yang mendesak dengan alasan pembangunan tidak dapat dihindarkan. Di sisi lain, kebijakan untuk mendongkrak prosentase RTH publik juga dilakukan melalui penerapan prosentase Koefisien Daerah Hijau khususnya pada kompleks perumahan, program rumputisasi TPU, kebijakan penyediaan RTH oleh pengembang perumahan dan kebijakan penerapan bonus

zoning dengan salah satu kontribusinya berupa taman-taman dan lahan-lahan untuk peruntukan RTH. Namun upaya-upaya ini dinilai belum berdampak secara signifikan dalam peningkatan RTH publik disebabkan kurang optimalnya koordinasi dalam penanganan RTH.

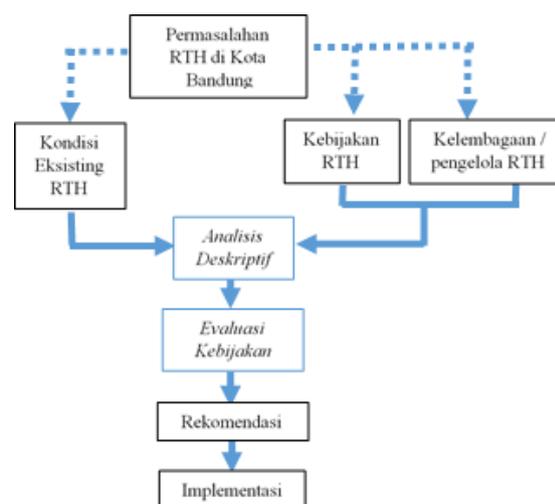
Sesuai amanat Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2018 -2023, Program terkait RTH sudah dimasukkan dalam indikator kinerja yaitu kaitannya dengan pencapaian dan luasan RTH dan efektifitasnya dalam menunjang fungsi hidrologi, namun hingga saat ini target tersebut belum terpenuhi. Tidak adanya sistem koordinasi yang baik antar perangkat daerah yang mendapat kewenangan dalam perencanaan dan pengelolaan RTH juga turut andil dalam kesulitan pencapaian target. [6]

Berdasarkan isu-isu strategis terkait RTH di Kota Bandung di atas, maka dapat dikategorikan tiga isu yang menjadi pokok permasalahan pada penyediaan RTH di Kota Bandung, antara lain:

1. Isu kebijakan yaitu optimalisasi kebijakan dalam upaya peningkatan RTH publik
2. Isu teknis yaitu membahas tentang potensi peningkatan RTH melalui pendekatan ekologis
3. Isu kelembagaan terkait dengan pengelolaan RTH, membahas penanganan RTH yang bersifat partial (menjadi kewenangan beberapa Perangkat Daerah)

### III. METODE

Metode yang digunakan dalam riset ini adalah deskriptif kualitatif. Metode deskriptif merupakan metode yang bertujuan untuk membuat deskripsi secara sistematis, faktual serta akurat mengenai fakta-fakta, dan sifat-sifat populasi wilayah tertentu [7]. Dalam penelitian ini, penulis akan menggambarkan secara sistematis mengenai fakta-fakta tentang permasalahan RTH di Kota Bandung melalui kondisi eksisting dan kebijakan yang diterapkannya. Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumentasi, observasi dan wawancara dengan stakeholder terkait. Sedangkan analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif terhadap kondisi RTH di Kota Bandung dan evaluasi kebijakan terhadap kebijakan yang digunakan dalam perencanaan dan pengelolaan RTH di Kota Bandung.



Gambar 3. Kerangka Pikir

## IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

## a. Kondisi RTH di Kota Bandung

Kebutuhan lahan untuk kegiatan perkotaan yang semakin lama semakin meningkat seiring dengan dinamika pembangunan Kota Bandung merupakan satu dari permasalahan penyediaan RTH yang umum terjadi di hampir semua kota besar. Nilai lahan yang tinggi di Kota Bandung mengakibatkan pemilik lahan berupaya membangun lahannya untuk kegiatan yang bersifat komersial alih-alih kegiatan yang terkait zona lindung khususnya RTH. Terbukti dengan berkembangnya kegiatan perdagangan dan jasa yang memenuhi hampir semua jalan-jalan arteri dan kolektor di Kota Bandung seperti terlihat pada gambar Peta Rencana Pola Ruang berikut.



Gambar 4. Peta Rencana Pola Ruang RDTR dan PZ Kota Bandung [8]

Tingginya kegiatan perkotaan di Bandung terlihat dari prosentase komposisi luasan zona di Kota Bandung yang lebih didominasi Zona Budidaya daripada Zona Lindung.

TABEL II. KOMPOSISI LUASAN ZONA [8]

KODE PETA	FUNGSI ZONA	LUAS (HEKTAR)	PROSENTASE
<b>ZONA LINDUNG</b>			
PS	Perlindungan Setempat	616.40	4.08%
RTH	Ruang Terbuka Hijau	930.71	6.16%
<b>ZONA BUDIDAYA</b>			
R	Perumahan	8,676.07	57.40%
K	Perdagangan & Jasa	2,696.92	17.84%
I	Industri & Pergudangan	641.93	4.25%
SPU	Sarana Pelayanan Umum	759.95	5.03%
W	Wisata	32.63	0.22%
HK	Pertahanan & Keamanan	207.68	1.37%
KH	Kawasan Khusus	5.36	0.04%
PL	Pertanian	68.53	0.45%
C	Campuran	263.91	1.75%

KT	Kantor Pemerintahan	215.99	1.43%
<b>TOTAL</b>		15,116.08	<b>100.00%</b>

Zona Lindung yang terdiri atas zona perlindungan setempat berupa sempadan-sempadan baik tol, jaringan jalan, rel kereta api, sungai, jaringan SUTT/SUTET, sempadan sekitar danau buatan dan bandara serta zona lindung alami (RTH) berupa taman, pemakaman, hutan kota, pelestarian alam dan perlindungan plasma nutfah eks situ, memiliki prosentase luasan 10.24%, sisanya merupakan kegiatan zona budidaya. Dari tabel komposisi luasan terlihat bahwa perumahan menempati kegiatan terbanyak di Kota Bandung yaitu 57.40%, lebih dari separuh jenis kegiatan di Kota Bandung.

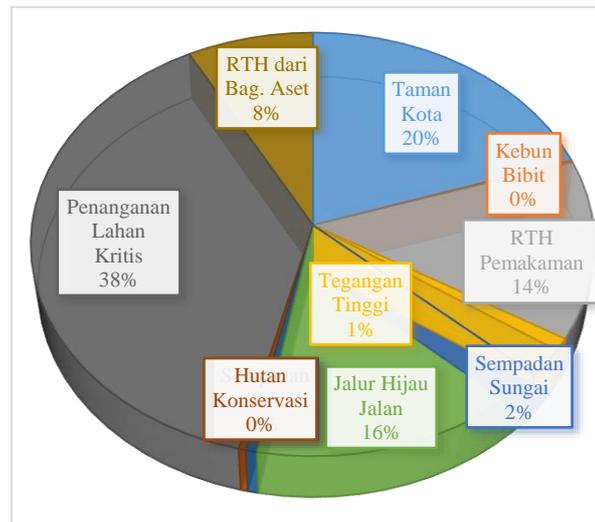
RTH di zona perumahan dikategorikan menjadi 2 (dua) macam, RTH publik dan RTH privat. RTH publik berupa taman-taman yang dibangun sebagai salah satu jenis Prasarana Sarana Utilitas yang wajib ada di perumahan dengan luas lahan minimal 2.000 m<sup>2</sup> dan nantinya harus diserahkan sebagai aset Pemerintah Kota Bandung, sedangkan RTH privat merupakan RTH yang ada di masing-masing persil rumah tinggal yang biasanya difungsikan sebagai taman halaman baik depan maupun belakang.

Potensi RTH publik dari perumahan ini cukup banyak, mengingat tingginya pembangunan perumahan di Kota Bandung. Namun demikian, proses administrasi serah terima PSU dari pengembang ke Pemerintah Kota Bandung melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) tidak berjalan dengan baik dikarenakan kendala teknis yaitu ketidaksesuaian antara site plan perumahan yang sudah disahkan oleh dinas yang berwenang dengan denah perumahan saat ini. Oleh karena itu, dalam rangka percepatan proses serah terima PSU, maka persyaratan dan mekanismenya dilakukan perubahan melalui penerbitan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.

TABEL III. REKAPITULASI RTH PUBLIK DI KOTA BANDUNG SAMPAI TAHUN 2020 [9]

No.	RTH	Proporsi terhadap Luas Wilayah Kota Bandung (16.729 Ha)	
		Ha	%
1	Taman Kota	216.63	1.29
2	Kebun Bibit	1.69	0.01
3	RTH Pemakaman	148.39	0.89
4	Tegangan Tinggi	10.17	0.06
5	Sempadan Sungai	23.26	0.14
6	Jalur Hijau Jalan	176.91	1.06
7	Sempadan KA	6.42	0.04
8	Hutan Konservasi	4.12	0.02
9	Penanganan Lahan Kritis	416.92	2.49
10	RTH dari Bagian Aset	86.03	0.51
Jumlah		1090.54	6.52

Dalam rekapitulasi RTH Publik, RTH publik yang berasal dari pengembang dikelompokkan kedalam RTH dari Bagian Aset dimana sampai tahun 2020 mencapai 86.03 Ha atau 0.51% dari luas wilayah Kota Bandung. Total RTH publik di Kota Bandung saat ini baru mencapai angka 6,52% (perhitungan tahun 2020) dari luas wilayah Kota Bandung. Penambahan luasan RTH Publik terdapat pada taman kota (366 m<sup>2</sup>), lahan makam sebanyak 1.548 m<sup>2</sup>, RTH eks Kebon Bibit Pasirluyu seluas 4.95 m<sup>2</sup> dan penambahan lahan RTH Publik dari serah terima PSU dari tahun 2015 sampai 2020 sebanyak 5.45 Ha. Penambahan lahan makam dan lahan PSU merupakan partisipasi pengembang perumahan.



Gambar 5. Grafik Komposisi RTH Publik di Kota Bandung

Apabila dihitung dari kontribusi masing-masing fungsi RTH, maka komposisi RTH terbesar berasal dari penanganan lahan kritis yaitu sebesar 38%, yang utamanya terdapat di Kawasan Bandung Utara (KBU). Berkoordinasi dengan Provinsi Jabar melalui Program Citarum Harum melalui kegiatan Pemulihan Daerah Aliran Sungai (DAS) Citarum Bagian Hulu di KBU, Pemerintah Kota Bandung melakukan penanganan lahan kritis yang diprioritaskan di Wilayah Punclut, dengan pertimbangan kawasan tersebut merupakan kawasan usaha masyarakat sekaligus kawasan hunian. [10]

#### A. Kebijakan Tata Ruang terkait RTH

Dalam rangka perwujudan pengembangan RTH, Pemerintah Kota Bandung telah menetapkan beberapa kebijakan terkait antara lain yang dimuat dalam Matriks Sanding Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung 2021, Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Kota Bandung, Peraturan Daerah No. 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan beberapa kebijakan lainnya. RTRW telah mengamanatkan strategi perwujudan keseimbangan proporsi kawasan lindung, antara lain fokus pada keseimbangan proporsi kawasan lindung khususnya di Kawasan Bandung Utara; mempertahankan dan menjaga hutan lindung sebagai kawasan hutan kota; kawasan resapan air, mengembangkan kawasan jalur hijau pengaman prasarana dalam bentuk jalur hijau sempadan sungai, jalur tegangan tinggi, dan jalur rel kereta api, mempertahankan fungsi dan menata RTH yang ada dan tidak memberi izin alih fungsi ke fungsi lain didalam mencapai penyediaan ruang terbuka hijau. Sampai akhir tahun rencana yaitu tahun 2031, arahan penyediaan RTH publik direncanakan mencapai 3.400 hektar atau 20% dari luas wilayah Kota Bandung dengan arahan lokasi sebagai berikut [4]: Hutan Kota, meliputi : Babakan Siliwangi, Taman Lansia, Taman Kandaga Puspa, Taman Pet Park, Taman Maluku, Eks TPA Pasir Impun, dan Eks TPA Cicabe, Taman kota, meliputi Taman Tegallega, Taman Cibeunying, Taman Sukajadi, Taman Lalulintas, Taman Pramuka. Taman Panatayuda, Taman alun-alun Ujung Berung, dan Taman alun-alun Cicendo. Taman lingkungan dikembangkan secara bertahap meliputi taman kecamatan, taman kelurahan, dan taman rukun warga. Jalur hijau jalan dikembangkan secara bertahap di sepanjang jalan arteri primer, jalan kolektor primer, jalan arteri sekunder, jalan kolektor sekunder, taman di bawah jalan layang, serta jalan bebas hambatan. RTH fungsi tertentu dikembangkan secara bertahap, meliputi pemakaman,

sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, kawasan sekitar mata air, sempadan jaringan kereta api, dan jalur hijau jaringan listrik tegangan tinggi Taman atap dan taman vertikal, dan Taman Keanekaragaman Hayati (Taman KEHATI) yang akan dikembangkan di Wilayah Timur Bandung.

Isu kebijakan tata ruang lainnya yaitu berupa arahan intensitas pemanfaatan ruang pada Zona RTH dan koefisien daerah hijau dalam kegiatan pemanfaatan ruang. Kebijakan tata ruang Kota Bandung sudah mendukung peningkatan luasan RTH melalui penerapan intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Perda Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi 2015 – 2035. Intensitas pemanfaatan ruang khususnya Koefisien Dasar Hijau (KDH) di zona lindung didesain semaksimal mungkin yaitu antara 80 – 98%. Sedangkan di zona budidaya penerapan KDH disesuaikan dengan klasifikasi zona dan subzonanya. Untuk zona perumahan, nilai KDH minimum antara 10 - 40%. Makin tinggi bangunan (vertikal) makin besar pula KDH yang diaplikasikan. Misalnya untuk perumahan kepadatan tinggi sub zona vertikal tinggi dan sedang dengan KDB maksimal 40% maka KDH yg ditetapkan sebesar minimal 40%, sedangkan untuk perumahan *landed* dengan KDB maksimal 60% maka KDH nya minimal 10%. Kebijakan terkait KDH yang diberlakukan pada perizinan pemanfaatan ruang ini akan memberikan kontribusi terhadap penyediaan RTH apabila orientasi penyediaan hunian di Kota Bandung sudah ke arah hunian-hunian vertikal, seperti rumah susun dan apartemen. Pada kenyataannya minat pasar perumahan di Kota Bandung masih cenderung ke perumahan *landed*, sehingga kebijakan ini jadi berkesan tidak optimal dalam upaya penyediaan RTH.

Berbeda dengan hunian vertikal dimana lahan RTH seluruhnya merupakan RTH publik berupa taman-taman lingkungan dan tempat bermain bersama, maka penerapan aturan proporsi KDH pada perumahan *landed* masih belum jelas aturannya. Dalam perumahan *landed* selain RTH publik terdapat pula RTH privat yang ada di tiap persil hunian. Namun demikian, tidak adanya aturan yang jelas terkait proporsi ini memberikan kesempatan kepada pengembang perumahan untuk memberikan proporsi RTH privat lebih daripada RTH publik. Padahal RTH privat merupakan jenis RTH yang sulit dikendalikan pemanfaatannya karena berada di area pribadi dan tidak memberikan dampak apapun terhadap peningkatan RTH publik. RTH publik dalam areal perumahan dapat difungsikan sebagai taman-taman lingkungan dan taman bermain anak-anak yang merupakan bagian dari Prasarana Sarana Utilitas yang wajib disediakan oleh pengembang perumahan. Ketentuan penyediaan taman sebagai bagian dari PSU ini diamanatkan pada Perda Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Pada pasal 8 dijelaskan terkait kewajiban pemenuhan sarana berupa taman terbuka hijau oleh pengembang perumahan pada kawasan perumahan atau mix-used pada lahan seluas lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>. [11] Namun demikian dalam Perda PSU ini juga tidak dijelaskan terkait prosentasi taman dalam proporsi PSU yang disyaratkan. Sejalan dengan hal tersebut, maka apabila ketentuan penyediaan taman merupakan bagian dari upaya penambahan RTH publik, maka seharusnya proporsi KDH pada zona perumahan *landed* ini seluruhnya merupakan RTH publik yang difungsikan sebagai taman-taman lingkungan di areal perumahan tersebut.

Selain pemenuhan RTH dan KDH melalui perizinan pemanfaatan ruang baik fungsi hunian maupun fungsi komersial, terdapat kebijakan-kebijakan khusus yang diaplikasikan sebagai upaya mendukung peningkatan prosentasi pemenuhan RTH, yang ditetapkan melalui Perda RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Bandung, antara lain: Kebijakan rencana peruntukan RTH di semua zona sesuai dengan Pasal 297 ayat (4) yaitu kegiatan RTH diperbolehkan dibangun di seluruh zona untuk pencapaian target luasan RTH publik 20%, kebijakan lainnya terkait penyediaan lahan untuk RTH publik sebagai salah satu bentuk kontribusi pengembang yang mengajukan permohonan pelampauan KLB melalui mekanisme Bonus Zoning sesuai Pasal 310 ayat (2) huruf a yang berbunyi TPZ

bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai kompensasi menyediakan fasilitas publik antara lain menyediakan lahan dan/atau membangun RTH publik. *Kelembagaan RTH di Kota Bandung*

Isu kelembagaan berkaitan erat dengan pengelolaan RTH oleh beberapa perangkat daerah di Kota Bandung. Kewenangan RTH selama ini dilaksanakan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) dan Dinas Penataan Ruang (Distaru).

1. Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3)

Sejak Tahun 2017, DPKP3 merupakan salah satu dinas yang memiliki kewenangan dalam pengembangan RTH khususnya Bidang Pertamanan berdasarkan Peraturan Wali Kota Bandung No. 1384 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung. Selain Bidang Pertamanan, DPKP3 juga memiliki Bidang lain yang bersentuhan dengan urusan RTH, yaitu Bidang Perumahan, Bidang PSU dan Bidang Pertanahan. Ketiga bidang tersebut sebenarnya tidak secara khusus menangani RTH tetapi RTH menjadi salah satu bagian dari objek kewenangannya. Bidang Perumahan misalnya memiliki tugas pokok dan fungsi (tupoksi) melakukan analisis kesesuaian antara peruntukan perumahan dengan kriteria perencanaan perumahan dan melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan kawasan perumahan tersebut untuk menjamin kesesuaian pembangunan perumahan dengan perencanaan perumahan dan menjamin pembangunan perumahan yang layak huni, sehat, aman, serasi, dan teratur. Selanjutnya Bidang Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) yang merupakan koordinator tim serah terima PSU Perumahan di Kota Bandung dimana salah satu PSU tersebut merupakan sarana taman lingkungan sebagai bentuk RTH di lingkungan perumahan. Dalam hal ini tugas dan wewenang Bidang PSU dimulai dari proses administrasi penyediaan, penyerahan dan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian PSU, hingga terkait pembinaan dan penyuluhan pengelolaan PSU perumahan tersebut dan pemberian sanksi administrasi terhadap pengembang apabila melanggar ketentuan terkait PSU. Dalam hal pengadaan lahan, Bidang Pertanahan bertugas merencanakan pengadaan tanah yang dibutuhkan oleh Pemerintah Kota Bandung untuk keperluan pembangunan, termasuk diantaranya pengadaan tanah untuk RTH Kota Bandung. Berdasarkan tupoksi tersebut di atas, maka DPKP3 memiliki kewenangan yang cukup strategis dalam hal perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan serta pengendalian terkait RTH khususnya RTH taman kota dan RTH yang berasal dari PSU yang disediakan pengembang seperti taman lingkungan dan lahan pemakaman.

2. Dinas Penataan Ruang (Distaru)

Dinas Penataan Ruang Kota Bandung berdasarkan Peraturan Wali Kota Bandung No. 1383 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang tidak memiliki kewenangan khusus dalam pengembangan RTH. Namun demikian zona dan fungsi RTH terdapat didalam Dokumen Perda RDTR dan Peraturan Zonasi yang disusun oleh Distaru. Pun dalam perencanaan pemanfaatan ruang terkait RTH, Distaru tidak merencanakan RTH Publik tetapi lebih kepada menetapkan RTH publik yang telah diidentifikasi sektor terkait dan melakukan analisa kesesuaian peruntukan dan intensitas pemanfaatan ruang kawasan/kota yang diwujudkan dalam gambar situasi Keterangan Rencana Kota

(KRR) dan Site Plan Pemanfaatan Ruang. Berdasar pada Ketentuan Koefisien Dasar Hijau minimal yang telah ditetapkan dalam Perda RDTR dan Peraturan Zonasi, Distaru akan menghitung minimal luasan lahan untuk kebutuhan RTH di persil yang dimohonkan dalam site plan baik itu bangunan tunggal maupun site plan perumahan. Selain dua tugas tersebut di atas, Distaru juga merupakan dinas operasional pemakaman melalui Unit Pelaksana Teknis Pemakaman. Meskipun sarana pemakaman termasuk bagian dari RTH namun tugas UPT Makam di Distaru lebih kepada tugas pelayanan pemakaman, sehingga kaitannya dengan RTH adalah upaya melakukan perbaikan kualitas pemakaman sehingga dapat optimal sebagai bagian dari RTH Publik.

#### B. Penerapan Potensi RTH dari Aspek Kualitas Ekologis

Upaya peningkatan prosentase RTH Publik selain dari aspek luasan lahan juga dapat dilakukan melalui aspek peningkatan kualitas yaitu peningkatan nilai ekologis dari fungsi RTH yang ada. Hal ini sesuai dengan konsep biodiversity, yaitu pengembangan variabilitas kehidupan (komposisi, struktur dan fungsi) sebagai hierarki elemen yang saling terkait pada beberapa tingkat organisasi biologis, di semua tingkat kehidupan dari gen ke masyarakat dan semua skala spasial dan temporal, melalui perhitungan proporsi relatif tanah kosong, rumput rumput, padang rumput kasar, herbal, semak belukar, pohon dan lingkungan terbangun. Semakin merata distribusi habitat maka indeks keanekaragaman hayati semakin meningkat. [12]. Upaya ini telah diaplikasikan pada pemakaman melalui program rumputisasi di 13 titik TPU di Kota Bandung sejak 2015. [13]



Gambar 5 Program Rumputisasi di TPU Astana Anyar [14]

Berdasarkan tupoksi dari masing-masing Perangkat Daerah yang terkait dengan RTH di atas, maka terlihat jelas adanya kegiatan yang berpotensi tumpang tindih pada DPKP3 dan Distaru, yaitu terkait perencanaan RTH dibidang perumahan. Distaru saat ini melakukan analisa terhadap ketersediaan RTH pada permohonan siteplan perumahan, dikarenakan perumahan merupakan salah satu kegiatan yang ada pola ruang. Namun demikian, DPKP3 mempunyai kewenangan pula melakukan analisis kesesuaian peruntukan perumahan sekaligus melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pembangunan kawasan perumahan tersebut untuk menjamin kesesuaian pembangunan perumahan dengan perencanaannya. Dilihat dari tupoksi ini, jelas bahwa kewenangan DPKP3 dalam bidang perumahan lebih komprehensif daripada kewenangan Distaru dalam bidang yang sama, karena kewenangan DPKP3 tidak terbatas pada perencanaan tetapi juga pengawasan dan pengendaliannya. Dengan kondisi saat ini, dimana perencanaan RTH di

kawasan perumahan dilakukan oleh Distaru, maka potensi pelanggaran pelaksanaan akan mudah terjadi terutama apabila koordinasi antara dua dinas tersebut tidak berjalan intensif.

## V. KESIMPULAN

Berbagai kebijakan telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandung dalam rangka mengupayakan peningkatan ketersediaan RTH Publik di Kota Bandung, antara lain penerapan Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang disesuaikan dengan ketentuan di masing-masing zona, dan kebijakan rencana peruntukan RTH dapat diaplikasikan di semua zona. Dalam kebijakan perencanaan RTH di perumahan tidak ada aturan yang jelas terkait proporsi penyediaan RTH publik dan RTH privat, sehingga pengembang cenderung untuk menyediakan luasan RTH privat lebih besar dalam perhitungan proporsi KDH daripada luasan RTH publik. RTH publik dalam areal perumahan ini difungsikan sebagai taman-taman lingkungan dan taman bermain anak-anak dan merupakan potensi peningkatan RTH publik setelah proses serah terima PSU ke Pemerintah Kota dilakukan.

Selain penyediaan RTH berdasarkan aspek luasan lahan baik yang diupayakan oleh Bidang Pertanahan melalui proses pembebasan lahan maupun melalui kontribusi pihak pengembang perumahan, maka perlu dipertimbangkan pula peningkatan kualitas ekologis dari RTH yang sudah ada maupun yang akan dibangun melalui biodiversifikasi Ruang Terbuka Hijau. Semakin merata distribusi habitat maka indeks keanekaragaman hayati semakin meningkat, yang artinya tingkat keseimbangan ekologinya semakin tinggi dan semakin efektif bagi upaya konservasi air, tanah dan keanekaragaman hayati dan pengurangan dampak akibat bencana alam.

Evaluasi kelembagaan dan kewenangan perangkat daerah dalam urusan RTH juga harus diperhatikan sebagai upaya efektifitas pelaksanaan kebijakan dalam sektor RTH ini, mengingat adanya tumpang tindih kewenangan yang berpotensi terhadap pelanggaran-pelanggaran pemanfaatan ruang khususnya terkait penyediaan RTH di perumahan.

## VI. REKOMENDASI

Berdasarkan berbagai kebijakan yang telah dilakukan tersebut di atas, terdapat korelasi dengan peningkatan jumlah RTH publik, namun kontribusinya tidak signifikan. Oleh karena itu perlu dilakukan evaluasi kebijakan baik teknis maupun kelembagaannya, antara lain:

1. Perhitungan PSU pada Site Plan perumahan khususnya sarana pertamanan seharusnya seluruhnya merupakan perhitungan untuk RTH publik karena merupakan bagian dari PSU yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Bandung.
2. Peningkatan kualitas RTH melalui pengembangan biodiversity dapat diterapkan pada kebijakan perencanaan ruang terbuka baik taman-taman kota dan lingkungan, serta RTH pemakaman, sehingga kemungkinan peningkatan prosentase RTH semakin besar meskipun luasan lahan untuk penyediaan RTH semakin terbatas.
3. Dari aspek kelembagaan, kewenangan DPKP3 dalam bidang perumahan lebih komprehensif. Oleh karena itu, terkait urusan perumahan seluruhnya sebaiknya dikelola oleh DPKP3, mulai dari perencanaan dan rekomendasi perizinannya, pengawasan dan pengendaliannya hingga serah terima PSU. Kebijakan ini dirasakan akan lebih efektif karena mekanisme administrasi dan sistem koordinasinya akan lebih mudah karena pengelolaan dilakukan oleh satu instansi.

## VII. IMPLEMENTASI

Kebijakan yang direkomendasikan tidak sulit untuk diimplementasikan mengingat kebijakan-kebijakan tersebut sebagian besar sudah ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang berlaku. Agar pelaksanaannya tidak tumpang tindih, maka implementasi yang disarankan sebagai berikut:

1. Kebijakan kewenangan perencanaan kesesuaian perumahan sudah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Bidang Perumahan seperti termuat dalam Peraturan Wali Kota Bandung No. 1384 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung. Untuk pelaksanaan kebijakan ini diperlukan koordinasi tidak hanya dari DPKP3 dan Distaru tetapi juga harus dimediasi oleh Bagian Organisasi Sekretariat Daerah Kota Bandung sebagai instansi yang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Asisten Administrasi Umum dalam pengoordinasian perumusan kebijakan, pelaksanaan tugas Perangkat Daerah, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan lingkup organisasi. [15]
2. PSU pada perumahan khususnya penyediaan taman sebagai RTH publik merupakan salah satu potensi peningkatan RTH yang berasal dari kontribusi pihak pengembang. Pada Perda Kota Bandung No. 5 Tahun 2019 sudah dijelaskan prosentase minimal PSU yang harus disediakan oleh pengembang perumahan. Pada perda yang sama juga dijelaskan terkait proses serah terima PSU dari pengembang ke Pemerintah Kota Bandung terkait aset dan pengelolaannya. RTH merupakan salah satu sarana yang harus diserahkan kepada Pemerintah. Oleh karena itu RTH dalam perhitungan PSU dapat dianggap sebagai RTH Publik, mengingat RTH Privat tidak dapat dikelola oleh Pemerintah.
3. Kebijakan peningkatan kualitas RTH saat ini sudah dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandung melalui Program Rumputisasi TPU. Untuk meningkatkan efektifitas kontribusi RTH pada lingkungan baik untuk konservasi, air, tanah dan iklim sekitar, maka kebijakan ini perlu diaplikasikan ke berbagai sektor seperti pada taman-taman publik (RTH Publik) dan taman-taman milik masyarakat (RTH Privat). Untuk pelaksanaannya, kebijakan ini perlu ditambahkan pada indikasi program Dokumen Tata Ruang (RDTR) sebagai upaya peningkatan RTH di Kota Bandung.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] BPS, Kota Bandung Dalam Angka 2020, Bandung: Statistik Indonesia, 2021.
- [2] Bappenas, Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Jakarta: Sekretariat Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional, 2007.
- [3] Dirjen Penataan Ruang, Peraturan Menteri PU No. 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan, Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum, 2008.
- [4] Bappelitbang, "Matriks Persandingan Rancangan Peraturan Daerah Kota Bandung," Pemerintah Kota Bandung, Bandung, 2021.
- [5] Panitia Teknik 215 Konstruksi dan Bangunan, "SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan," Badan Standardisasi Nasional, Jakarta, 2004.
- [6] Pemerintah Kota Bandung, "JDH BPK RI," 6 Mei 2019. [Online]. Available: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/136661/perda-kota-bandung-no-3-tahun-2019>. [Accessed 20 Januari 2022].
- [7] Suryana, *Metodologi Penelitian : Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: UPI, 2010.
- [8] Distaru, Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung 2015-2035, Bandung: Pemerintah Kota Bandung, 2015.
- [9] DPKP3, "Rekapitulasi RTH di Kota Bandung sampai Tahun 2020," Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan, Bandung, 2020.

- [10] R. Heriyanto, "*Lahan Kritis di KBU Makin Meluas, Penanganan Harus Melibatkan Warga*," *Pikiran Rakyat*, 10 Desember 2019. [Online]. Available: <https://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/pr-01324936/lahan-kritis-di-kbu-makin-meluas-penanganan-harus-melibatkan-warga>. [Accessed 19 Januari 2022].
- [11] DPKP3, *Peraturan Daerah No. 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan*, Bandung: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan, 2019.
- [12] P. J. a. I. D. Yangang Xing, "*Review Characterisation of Nature-Based Solutions for the Built Environment*," 2017.
- [13] Dinas Pemakaman dan Pertamanan, "*Rencana Strategis Dinas Pemakaman dan Pertamanan 2013-2018*," Dinas Pemakaman dan Pertamanan, Bandung, 2015.
- [14] A. J. News, "*Jurnalis News*," 5 Desember 2017. [Online]. Available: <http://jurnalisnews.com/2017/12/05/kordinator-tpu-pandu-tpu-astana-anyar-laksanakan-tugas-berdasarkan-perda/>. [Accessed 19 Januari 2022].
- [15] Bagian Hukum Kota Bandung, *Peraturan Wali Kota No. 8 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan, Tugas dan Fungsi*, Bandung: JDH Kota Bandung, 2021.