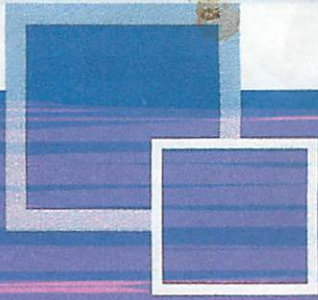


ISBN-978-979-19738-0-9



Prosiding

SEMINAR NASIONAL 2009

**IMPLIKASI UNDANG-UNDANG PENATAAN RUANG
NO. 26 TAHUN 2007
TERHADAP KONSEP PENGEMBANGAN
KOTA DAN WILAYAH BERWAWASAN LINGKUNGAN**

Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota
Fakultas Teknik
Universitas Brawijaya





Waduk di Kampus Universitas Indonesia Sebagai Bagian Lahan Terbuka Untuk Imbuhan Air Tanah Dan Menurunkan Volume Limpasan <i>Bambang Setiadi, Setyo Supriadi dan El Khobar M. Nazech</i>	I-74
Peran Hutan Kota Di Kampus Universitas Indonesia Sebagai Pemenuhan Penataan Ruang Terbuka Hijau Perkotaan <i>El Khobar, Bambang Setiadi dan Setyo Supriyadi</i>	I-84
Pengaturan Bentuk Dan Sebaran Hutan Kota Dalam Mengurangi Panas Suhu <i>Parfi Khadiyanto</i>	I-91
Pendekatan Psikologi Arsitektur Dalam Perancangan Ruang Terbuka Hijau Pada Kota Multikultural <i>Yulia Eka Putrie dan Nunik Junara</i>	I-112
Kebun Raya Bogor Dan Kebun Wisata Ilmiah Dalam Perspektif Wisata Pendidikan Dan Sejarah Penelitian Pertanian <i>Tati Budiarti</i>	I-123
Pengaruh Perubahan Penggunaan dan Penutupan Lahan Terhadap Kenyamanan Di Suburban Bogor Barat <i>Amalia Diena Listyanti, Setia Hadi, Suwanto</i>	I-135
Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Privat Pada Kawasan Superblok <i>Meyriana Kesuma, ST, MT dan Regina Suryadjaya, ST.</i>	I-149
Strategi Transformasi Ruang Tidak Termanfaatkan pada Area Sempadan Sungai Di Kawasan Perkotaan <i>Dian Kusuma Wardhani, ST. MT.</i>	I-166
Sub Tema II:	
Mitigasi Bencana dalam Perspektif Penataan Ruang	
Analisa Geologi Untuk Pengembangan Wilayah Daerah Klungkung Bagian Selatan, Provinsi Bali <i>Agus Hendratno & Giri Prayoga</i>	II-1
Konsep Mitigasi Bencana Bagi Kota-Kota Yang Rawan Gempa Dan Tsunami <i>Imam Buchori</i>	II-8
Mitigasi Bencana Dalam Penataan Ruang Kelas Untuk Meningkatkan Keamanan Sekolah Dasar Terhadap Bahaya Gempa <i>Dewi Yustiarini, ST., MT.</i>	II-19

PENYEDIAAN RUANG TERBUKA HIJAU PRIVAT PADA KAWASAN SUPERBLOK¹

Meyriana Kesuma, ST, MT. dan Regina Suryadjaya, ST.²

ABSTRAK

Ruang terbuka hijau (RTH) merupakan salah satu perangkat pembentuk kota, dimana didalam UU Penataan Ruang No. 26 telah ditentukan luas total ruang terbuka hijau adalah minimal 30% dari luas kawasan perkotaan. Penyediaan RTH dalam satu kota dapat disediakan oleh pemerintah (RTH publik) dan swasta (RTH privat). RTH privat yang disediakan oleh swasta saat ini mengalami perubahan seiring dengan perkembangan kota dimana fenomena pembangunan kota mengarah kepada pembangunan superblok dimana terdapat lebih dari 3 fungsi dalam satu kawasan dan membentuk ciri khas tersendiri dalam rangka penyediaan ruang publik. Penulisan ini bertujuan untuk mengidentifikasi jenis ruang terbuka yang ada di kawasan superblok dan dampak penyediaan RTH superblok yang secara tidak langsung akan mempengaruhi image kota itu sendiri. Penelitian ini mengidentifikasi ruang terbuka hijau yang terdapat pada 2 kawasan superblok di Jakarta dan membandingkan luas dari masing-masing RTH privat yang disediakan pada superblok tersebut. Dimana hasil yang akan diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merencanakan tata ruang wilayah (RTRW) sehubungan dengan fenomena pembangunan superblok. Selain itu, juga diharapkan dapat berguna bagi sektor swasta (private) agar lebih memperhatikan penyediaan ruang terbuka hijau privat dalam merencanakan pembangunan superblok.

Kata Kunci : RTH privat, superblok

I. PENDAHULUAN

I. Latar Belakang

Ruang terbuka hijau merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menjaga keberlangsungan kehidupan perkotaan, dimana dalam penyediaannya tidak lepas dari para stakeholder yang terkait dengan kehidupan perkotaan, antara lain pemerintah sebagai sektor publik dan masyarakat serta swasta sebagai sektor privat. Ketiga stakeholder ini memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan RTH yang wajib dimiliki oleh setiap kota. Luas total RTH yang harus disediakan di kawasan perkotaan adalah minimal 30% dari luas kawasan perkotaan, dimana 20% diantaranya disediakan oleh sektor publik, dan sisanya disediakan oleh sektor privat. RTH privat yang dimiliki oleh masyarakat, merupakan RTH yang tidak dapat diganggu gugat, dan memiliki tingkat privatisasi yang tinggi, dimana pengguna hanya mereka yang memperoleh izin dari pemilik, sedangkan RTH privat yang disediakan oleh pihak swasta (gedung

¹ Tulisan disajikan dalam rangka Seminar Nasional Tata Ruang Universitas Brawijaya. Malang 29 April 2009

² Dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

perkantoran, mall) memiliki tingkat privatisasi yang cukup rendah, dimana batas pengguna tidak terlalu penting.

RTH privat kini mengalami perkembangan seiring dengan perkembangan kota, demikian halnya di Kota Jakarta dimana arah perkembangan yang terjadi selama 2 tahun terakhir didominasi oleh pertumbuhan kawasan superblok. Pengertian dari kawasan superblok sendiri masih belum ada, namun dapat dikatakan bahwa kawasan superblok adalah mixed-use development yang terdapat dalam satu kawasan dengan skala besar. Mixed-use development sendiri adalah pengembangan produk properti, dimana terdapat minimal 3 (tiga) fungsi yang berbeda dalam satu bangunan. Sehingga bila digabungkan, dapat dikatakan bahwa kawasan superblok adalah satu kawasan yang memiliki minimal 3 (tiga) fungsi bangunan yang berbeda dan memiliki integrasi satu sama lain.

Tabel 1. Pertumbuhan Superblok di Jakarta

No.	Nama Superblok	Lokasi	Developer	Tahun	Realisasi	Keterangan
1	Podomoro City (Central Park)	Tanjung Duren, Jakbar	Agung Podomoro Group	2006	UC	Operation on September 2009
2	Season City	Grogol, Jakbar	Agung Podomoro Group	2007	UC	Operation on Mei 2009
3	St. Morritz	Puri Indah, Jakbar	Lippo Group	2008	UP	Apartment UC on February 2009
4	Gandaria City	Kebayoran Lama, Jaksel	Pakuwon Group	2008	UC	-
5	Ciputra World	Dr. Satrio, Jaksel	Ciputra	-	FP	-
6	Kuningan City	Dr. Satrio, Jaksel	Agung Podomoro Group	2008	UC	-
7	Kemang Village	Kemang, Jaksel	Lippo Group	2008	UC	-
8	Kota Kasablanka	Casablanca, Jaksel	Pakuwon Group	2007	UC	-
9	Rasuna Epicentrum	Rasuna Said, Jaksel	Bakrieland Development	2008	UC	-
10	CBD Pluit	Pluit, Jakut	Agung Podomoro Group	2005	Op	-
11	Kelapa Gading Square	Kelapa Gading, Jakut	Agung Sedayu Group	2007	Op	-
12	Grand Indonesia Shopping Town	Thamrin, Jakpus	Djarum Group	2007	Op	-

Ket : UC : Under Construction UP : Under Permit

FP : Future Project Op : Operation

Sumber : Diolah dari berbagai sumber (2008 – 2009)

Tabel diatas merupakan daftar beberapa superblok yang kini sedang dalam perencanaan, proses pembangunan, maupun sudah beroperasi yang tersebar hampir di seluruh Jakarta, dimana pembangunan superblok banyak didominasi oleh pengembang besar yang sudah berpengalaman dalam bidang properti. Superblok mulai menjadi *booming* seiring dengan *booming*-nya istilah *green* dan *sustainable development*. Pembangunan superblok diharapkan dapat mendukung konsep *green* dan *sustainable development*, yang terlihat dari berbagai fungsi yang terdapat dalam satu kawasan, dimana pencapaian dapat dilakukan dengan berjalan kaki. Selain itu, dengan perencanaan kawasan yang berasal dari satu badan perencana (dalam hal ini developer), bisa mengatur luasan dan peletakan dari ruang terbuka (plaza, parkir) dan ruang terbuka hijau (taman). Dengan demikian bisa terjadi pemusatan kegiatan sosial masyarakat pada satu lokasi tertentu yang cukup besar untuk menampung interaksi sosial yang terjadi dan terdapat integrasi yang tinggi dari masing-masing fungsi yang ada dalam kawasan superblok.

Fenomena superblok inilah yang menjadi dasar kami untuk melakukan studi ini, dimana studi ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan mengenai (i) jenis RTH privat yang terdapat pada superblok? dan (ii) bagaimana kontribusi RTH superblok terhadap kota? Studi ini diarahkan untuk dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut. Pada akhirnya, studi ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan pemerintah daerah dalam merencanakan RTRW dan kepada sektor swasta agar lebih memperhatikan perkembangan RTH pada superblok.

2. Tujuan

Tujuan dari studi ini adalah untuk menelusuri kontribusi superblok pada penyediaan RTH di kawasan perkotaan melalui identifikasi karakteristik dan dampaknya pada luas minimal total kawasan perkotaan.

3. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Teritorial

Studi ini dilakukan pada superblok yang terdapat di Jakarta. Kawasan superblok yang dijadikan objek studi adalah 2 (dua) kawasan superblok, yaitu Podomoro City dan Rasuna Epicentrum.

Ruang Lingkup Substansial

Dalam studi terdapat beberapa batasan substansial atau materi, yaitu :

- Identifikasi penyediaan ruang terbuka hijau pada kawasan superblok
- Identifikasi karakteristik penyediaan ruang terbuka hijau pada kawasan superblok
- Rekomendasi kontribusi ruang terbuka hijau privat di kawasan superblok terhadap penyediaan ruang terbuka hijau Kota.

4. Metodologi Penelitian

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam studi ini adalah :

- Survei Instansional, yaitu pengumpulan data sekunder dari instansi yang terkait dengan objek studi, yaitu para pengembang dari kawasan superblok.
- Wawancara, yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan melakukan Tanya jawab kepada pihak developer yang bersangkutan, sebagai upaya untuk mengumpulkan data yang belum ada sekaligus memperdalam data yang sudah diperoleh.
- Studi Kepustakaan, yaitu pengumpulan data sekunder dari literatur yang terkait dengan topik studi baik berupa teori maupun fakta.

5. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam studi ini adalah Analisis Deskriptif. Analisis deskriptif merupakan analisis yang dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai suatu hal dengan data tertentu yang disusun dalam bentuk tabel atau grafik.

II. TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian dan Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau³

Pada dasarnya ruang kota terbagi menjadi dua besar yaitu ruang terbangun dan ruang terbuka (baik ruang terbuka tanpa tanaman maupun ruang terbuka dengan tanaman). Ruang terbuka dengan tanaman dikenal juga dengan istilah ruang terbuka hijau. Ruang terbuka hijau merupakan suatu kawasan yang didominasi oleh tumbuhan terbina dengan fungsi perlindungan habitat tertentu, dan atau sebagai sarana lingkungan, dan atau pengaman jaringan prasarana dan atau budidaya pertanian.

Adapun klasifikasi ruang terbuka hijau berdasarkan bentuknya adalah sebagai berikut :

- Ruang terbuka hijau berbentuk areal dengan fungsi sebagai fasilitas umum merupakan areal penghijauan yang berupa tanaman dan atau pepohonan yang terdiri dari: hutan kota, taman kota, taman lingkungan/tempat bermain, lapangan olah raga dan pemakaman.
- Ruang terbuka hijau berbentuk jalur dengan fungsi sebagai pengaman adalah areal berbentuk memanjang yang merupakan areal penghijauan yang dapat berupa tanaman rumput dan atau pepohonan sesuai dengan fungsinya yang terdiri dari pengaman sungai, pengaman waduk/situ, pengaman pantai, pengaman kereta api, pengaman jalan tol, pengaman bandara, dan pengaman titik tegangan tinggi.

³ Edward J. Kaiser et al, fourth edition 1995, *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press.

Selain itu ruang terbuka hijau juga diklasifikasikan berdasarkan sifat penggunaannya, yaitu :

- Ruang terbuka hijau umum yaitu ruang terbuka yang ditanami dengan tumbuhan dan dapat dimanfaatkan oleh khalayak ramai atau secara umum, misalnya taman kota, taman lingkungan, tempat bermain, lapangan olah raga, pemakaman dan lain-lain
- Ruang terbuka hijau pribadi adalah ruang terbuka yang ditanami dengan tumbuhan namun hanya dapat dimanfaatkan oleh kalangan tertentu atau bersifat pribadi, lebih tertutup serta bebas gangguan, sebagai contoh taman rumah.

2. Fungsi Ruang Terbuka Hijau

Fungsi ruang terbuka hijau terbagi dalam berbagai aspek antara lain :

- Aspek higienis kota, dalam hal ini meliputi :
 - Untuk keseimbangan ekosistem atau ruang terbuka hijau sebagai paru-paru kota melalui proses fotosintesis.
 - Memperbaiki iklim lokal, meliputi keseimbangan temperatur, pertukaran udara melalui konveksi dan mengatur kelembaban udara.
 - Menetralkan pencemaran, misalnya melalui pengaturan pergerakan udara dan sedimentasi, penanggulangan kebisingan.
- Pembentuk bagian-bagian kota, dalam hal ini memberikan karakteristik yang khas pada bagian-bagian kota seperti pusat kota, daerah tepi kota, dan daerah industri.
- Pembentuk elemen struktur kota, misalnya sebagai orientasi suatu kota/kawasan.
- Pemisah fungsional/optis yang dapat memberi dukungan pada aspek keselamatan dan kenyamanan. Misalnya ruang terbuka hijau sebagai pemisah antara jalan raya dan jalur pejalan kaki.
- Estetika lingkungan.
- Fungsi sosial budaya dan rekreasi, dalam hal ini ruang terbuka hijau dapat digunakan sebagai wadah aktifitas sosial masyarakat yang membutuhkan lahan yang cukup luas dan terbuka, misalnya olahraga, bermain, bersantai/berekreasi, istirahat, dan lain-lain.
- Pemenuhan kebutuhan masyarakat kota, dalam hal ini ruang terbuka hijau menjadi area dalam penyediaan bahan makanan dari hasil perkebunan dan peternakan maupun pertanian, atau menjadi area pembibitan baik tanaman pangan maupun non pangan.

Tabel 2. Tipologi RTH Berdasarkan Tipologi Ruang Publik Kota

No.	Tipe	Karakteristik
1.	Taman Umum (Public Park)	Taman yang terdapat pada suatu kawasan dan dapat digunakan oleh publik. Areal hijau publik yang digunakan untuk kegiatan santai. Memiliki luasan yang lebih dibanding taman lingkungan.
2.	Plaza	Plaza yang dikembangkan sebagai bagian dari perkantoran atau bangunan komersil. Berada di pusat kota. Dibangun dan dikelola oleh pemilik kantor atau pemimpin perusahaan secara mandiri.
4.	Community	Ruang kosong di lingkungan perumahan yang didesain dan dikembangkan

No.	Tipe	Karakteristik
	<i>Garden</i>	serta dikelola sendiri oleh masyarakat setempat; termasuk juga fasilitas gardu pandang, areal bermain, taman masyarakat yang sering dikembangkan atau dibangun diatas tanah milik pribadi.
5.	<i>Greenways</i>	Jalan <i>pedestrian</i> atau jalur sepeda yang menghubungkan tempat-tempat rekreasi dan alam terbuka.
6.	<i>Waterfront</i>	Ruang terbuka sepanjang rute aliran air di dalam kota. Terdapat jalan umum menuju <i>waterfront</i> area; sebagai pengembangan taman untuk <i>waterfront</i> .
7.	Atrium	Ruang dalam milik swasta yang dibangun sebagai atrium; berada di dalam gedung. Pembangunan dan pengelolannya ditangani sendiri oleh pihak swasta yang memiliki gedung tersebut sebagai ruang komersial.
8.	<i>Small garden</i>	Taman kota kecil yang dikelilingi oleh bangunan-bangunan, termasuk air mancur.
9.	<i>Landscape</i>	Taman yang berada di luar bangunan.
10.	<i>Roof garden</i>	Taman yang berada di atap bangunan.

Sumber : Diolah dari berbagai sumber, 2009

Dalam RTRW Propinsi DKI Jakarta, Ruang Terbuka Hijau diarahkan sbb:

- Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

3. Superblok

Superblok dapat didefinisikan sebagai suatu kawasan di konteks *urban* yang dirancang secara terpadu dan terintegrasi (*integrated developement*), memiliki densitas yang cukup tinggi dalam konsep tata guna lahan yang bersifat campuran (*mixed-use*). Salah satu kunci terpenting dalam keberhasilan sebuah superblok adalah keberhasilan mekanisme kontrol, seperti halnya konsep *Urban Design Guidelines* (UDGL) yang memuat regulasi-regulasi pengembangan superblok.

Menurut Danisworo (1996) terdapat sedikitnya 6 keuntungan dari konsep Superblok:

1. Mendorong tumbuhnya kegiatan yang beragam secara terpadu dalam suatu wadah secara memadai
2. Menghasilkan sistem sarana dan prasarana yang lebih efisien dan ekonomis
3. Memperbaiki sistem sirkulasi
4. Mendorong pengembangan sistem persil yang tidak kaku dan lebih fleksibel
5. Mendorong pemisahan yang jelas antara berbagai sistem moda transportasi
6. Memberikan kerangka yang luas bagi inovasi perancangan bangunan dan lingkungan.

Kawasan superblok telah diatur dalam perda Prop. DKI Jakarta mengenai Peraturan Bangunan, dimana kawasan superblok disyaratkan untuk memenuhi hal berikut :

- Kebutuhan ruang untuk manuver dan parkir kendaraan harus disediakan di dalam perpejalan;
- Menyediakan ruang untuk fasilitas pejalan kaki secara menerus;

- Menanam pepohonan untuk peneduh di dalam perpetakan.
- Pada kawasan campuran perumahan dan bangunan umum berbentuk superblok, dipersyaratkan:
 - Fasilitas umum, fasilitas sosial dan sarana parkir disediakan di dalam areal yang dikelola yang jenis dan jumlahnya disesuaikan dengan standar;
 - Koefisien Dasar Hijau diwujudkan dengan ruang terbuka hijau yang mengandung tanaman pepohonan pelindung.
 - Besarnya proporsi ruang untuk perumahan disesuaikan dengan kategori pola sifat lingkungan setempat, sebagai berikut:
 Pada kategori padat, ruang untuk perumahan 35% dan bukan perumahan 65%;
 Pada kategori kurang padat, ruang untuk perumahan 50% dan bukan perumahan 50%
 Pada kategori tidak padat, ruang untuk perumahan 65% dan bukan perumahan 35%.
 Pola sifat lingkungan dimaksud ditetapkan dengan Keputusan Gubernur

III. PENYEDIAAN & KARAKTERISTIK RTH PADA KAWASAN SUPERBLOK

1. Tinjauan Umum Kawasan Superblok di Kota Jakarta

Kawasan superblok di Jakarta yang banyak dikembangkan menjadi sangat menarik untuk diperhatikan dan telah menjadi sorotan. Begitu banyaknya luasan lahan yang akan terbangun oleh gedung-gedung yang sebagian besar adalah *high rise building*. Ratusan hektar lahan kosong yang semula (mungkin) menjadi area resapan dan ruang terbuka (hijau) akan hilang. Bagaimana konsekuensi yang harus diterima oleh Kota Jakarta akibat banyaknya lahan kosong/ruang terbuka (hijau) yang akan dipenuhi oleh bangunan-bangunan?

Berikut adalah profil luasan dan fungsi Superblok yang ada di Kota Jakarta:

Tabel 3. Profil Luasan dan Fungsi Superblok

No.	Nama Superblok	Percampuran Fungsi	Luas (m ²)		KLB	Standar Minimal luasan RTH
			Lahan	Bangunan		
1	Podomoro City (Central Park)	Apartemen, Perkantoran, Ruko, Mall, dan Hotel	210,000	1,500,000	7	63,000
2	Season City	Apartemen, Townhouse, Retail (Trade Mall)	51,200	431,638	8	15,360
3	St. Morritz	Apartemen, perkantoran, hotel, Mall, Rumah Sakit, Sekolah, Sea World, Exhibition center, Clubhouse, Exotic spa, Wedding chapel, Helipad	120,000	1,000,000	8	36,000
4	Gandaria City	Apartemen, perkantoran, hotel, Mall	85,000	642,000	8	25,500
5	Ciputra World	Apartemen, perkantoran, hotel, Mall, museum & galeri	54,000	558,000	10	16,200
6	Kuningan City	Apartemen, Office dan Entertainment Centre	29,000	384,000	13	8,700

No.	Nama Superblok	Percampuran Fungsi	Luas (m ²)		KLB	Standar Minimal luasan RTH
			Lahan	Bangunan		
7	Kemang Village	Apartemen, perkantoran, hotel, Mall, Entertainment Centre, Rumah sakit, Sekolah, Helipad	120,000	650,000	5	36,000
8	Kota Kasablanka	Apartemen, perkantoran, hotel, Mall	95,000	491,000	5	28,500
9	Rasuna Epicentrum	Apartemen, perkantoran, hotel, Mall, pusat rekreasi dan hiburan, Exhibition centre	535,000	1,979,500	4	160,500
10	CBD Pluit	Apartemen, hotel, Mall, pusat rekreasi dan hiburan	28,954	150,000	5	8,686
11	Kelapa Gading Square	Apartemen, Mall, pusat rekreasi dan hiburan	156,500	1,081,086	7	46,950
12	Grand Indonesia Shopping Town	Apartemen, perkantoran, hotel, Mall, pusat rekreasi dan hiburan	70,000	640,000	9	21,000

Sumber : Diolah dari berbagai sumber(2009)

Dari tabel diatas, dapat kita lihat bahwa luasan superblok yang rata-rata menghabiskan lahan lebih dari 12 Ha dengan luasan bangunan rata-rata hampir mencapai 800.000 m² seharusnya dapat menyediakan minimal RTH sebesar 30% (sesuai dengan ketentuan KDH pada pedoman teknis pedoman pembangunan gedung) atau 240.000 m² untuk rata-rata luasan RTH di Superblok.

Ruang terbuka hijau memiliki fungsi yang beragam, mulai dari fungsi alamiah sampai non-alamiah. Ruang terbuka hijau yang disediakan oleh swasta atau ruang terbuka hijau privat menjadi sebuah pertanyaan besar, apakah memiliki kontribusi yang tinggi terhadap penyediaan ruang terbuka hijau dalam skala kota. Karena fakta dilapangan, seringkali ruang terbuka hijau privat tidak memadai baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya.

2. Penyediaan & Karakteristik Ruang Terbuka Hijau pada Kawasan Superblok

Bagaimana penyediaan RTH privat pada kawasan superblok? Pengembangan kawasan multifungsi dimana sebagian besar masih dalam tahap *under construction* (UC) dengan banyak mengusung tema “green” atau “*sustainable development*” mestinya memperhatikan detail mengenai penyediaan ruang terbuka hijau. Dalam tulisan ini akan mengidentifikasi 2 (dua) kawasan superblok terbesar yaitu Rasuna Epicentrum dan Podomoro City dimana keduanya saat ini juga masih dalam tahap UC. Identifikasi penyediaan Ruang Terbuka Hijau pada kedua superblok diatas akan dilakukan dengan mengidentifikasi *Master Plan* (rencana pengembangan) dari masing-masing superblok.

a. Podomoro City

Podomoro city merupakan superblok terbesar di Jakarta Barat yang dikembangkan oleh salah satu *developer* besar di Indonesia, dimana terdapat 4 fungsi di dalamnya. Saat ini, Podomoro City telah terbangun 3 blok

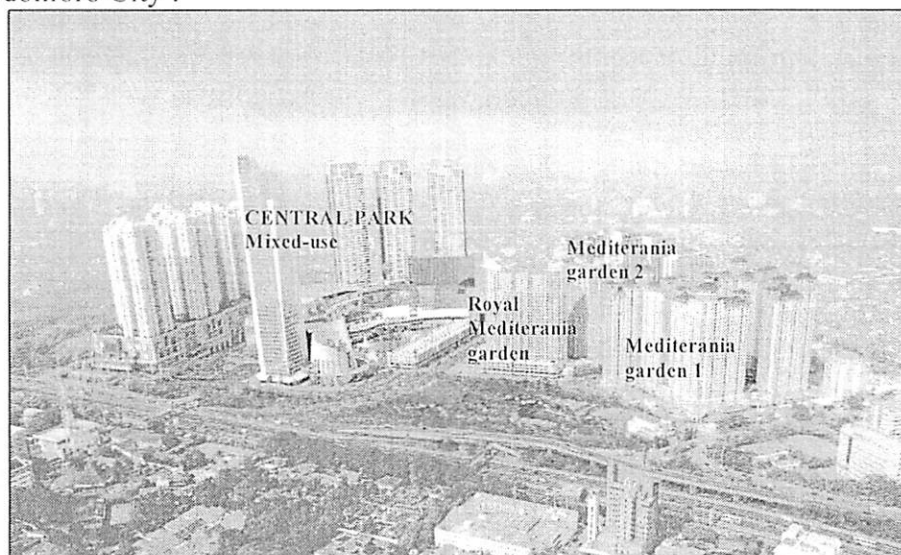
apartemen (Mediterrania Garden I & II, Royal Mediterranean Garden) dan *shopping arcade*. Sedangkan blok campuran yang terdiri dari apartemen, hotel, kantor, dan pusat belanja saat ini dalam tahap konstruksi dengan rencana pembangunan sampai dengan September 2009. Berikut adalah tabel luasan pengembangan Kawasan Superblok Podomoro City :

Tabel 4. Luasan Pengembangan Kawasan Superblok

JENIS FUNGSI	LUASAN				
	Lahan (Ha)	Total Unit	Ketinggian (Lantai)	GFA (m ²)	NLA (m ²)
PODOMORO CITY RESIDENCE					
Mediterrania I	2.9	2,694	32	-	78,620
Mediterrania II	3.4	3,104	36	-	146,322
Royal Mediterranean	1.5	1,376	36	-	82,609
CENTRAL PARK					
Central Park Residence	-	-	50	105,800	85,000
Office Tower	-	-	36	80,000	62,665
Hotel	-	420	12	310,000	-
Mall	-	-	6	178,700	115,000
Shopping Arcade	1.4	85	2	-	27,210
Taman Umum	4	-	-	-	-

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

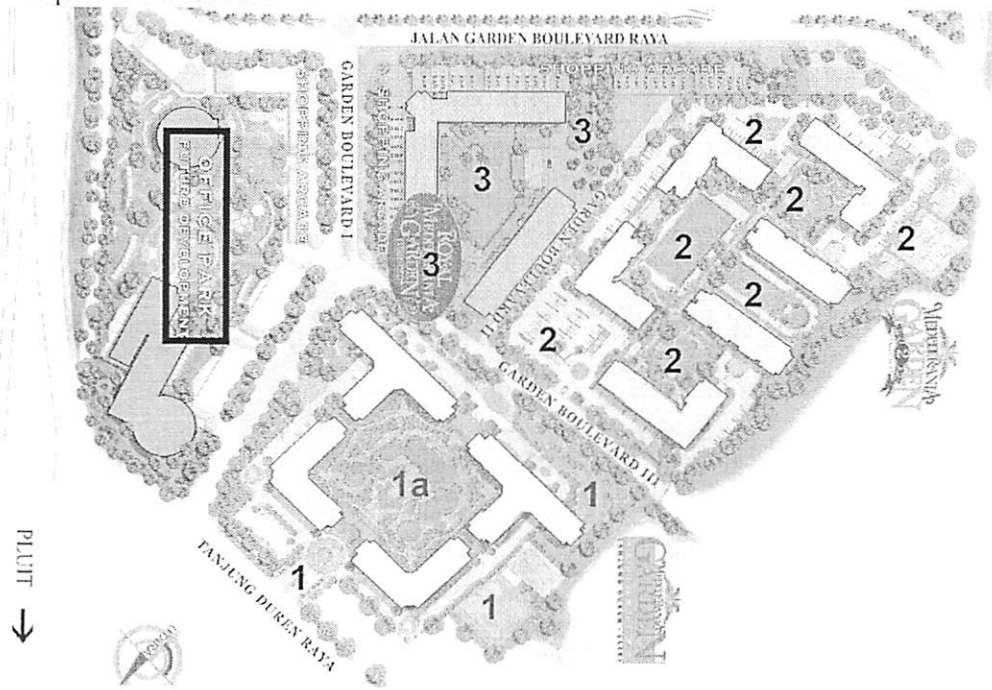
Dari tabel diatas, dapat dilihat bahwa luasan NLA (*Net Leaseable Area*) pada masing-masing bangunan cukup tinggi atau rata-rata hampir mencapai 80%. Hal ini menandakan kurangnya ruang terbuka pada bangunan-bangunan yang ada di Kawasan Superblok Podomoro City. Penyediaan ruang terbuka hijau pada bangunan-bangunan yang telah terbangun di kawasan superblok Podomoro City hanya terdapat pada ruang komunitas penghuni dimana luasannya tidak mencapai 10% dari luasan yang terbangun. Kepadatan bangunan juga dapat terlihat pada bangunan-bangunan apartemen yang telah terbangun. Berikut adalah tampilan kawasan superblok Podomoro City :



Gambar 1. Kawasan Superblok Podomoro City

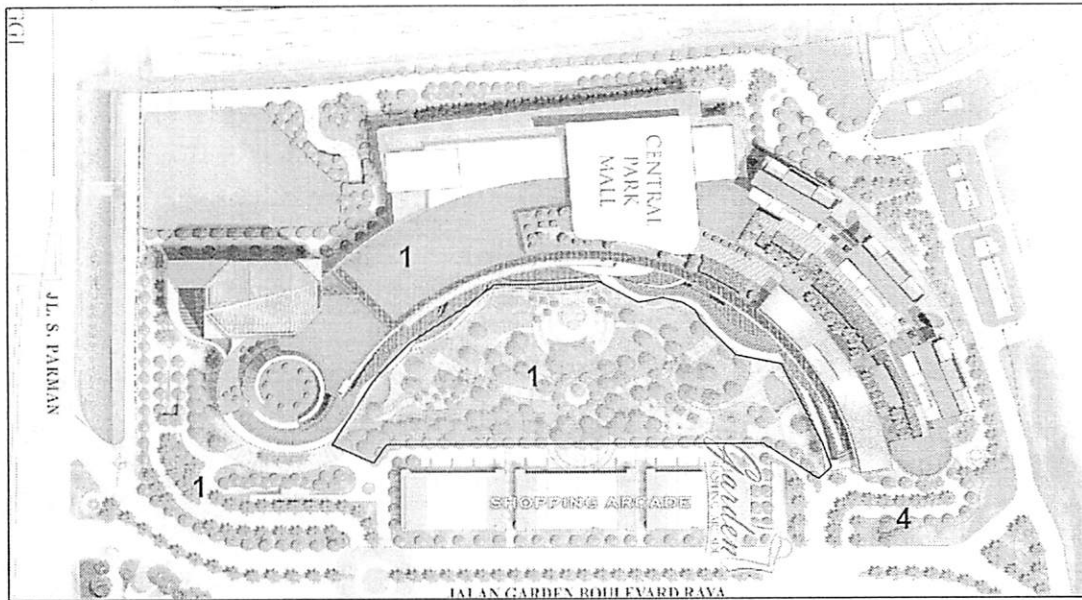
Sumber : Podomoro City

Berikut adalah rencana pengembangan (*master plan*) dari kawasan Podomoro City. Dari *master plan* berikut dapat kita lihat penyediaan ruang terbuka hijau dari masing-masing bangunan yang terdapat dalam kawasan superblok tersebut.



Gambar 2. *Master Plan* Podomoro Residence
Sumber : Hasil Olahan penulis

Gambar diatas adalah bagian dari masterplan kawasan Superblok Podomoro City dimana terdapat 2 (dua) apartemen yang sudah terbangun yaitu Mediterania Garden I dan Mediterania Garden II, sehingga dapat dilihat bagaimana penyediaan ruang terbuka hijau di bangunan apartemen tersebut yang juga masuk ke dalam bagian dari kawasan superblok. Dapat dilihat pada gambar diatas, bahwa penyediaan ruang terbuka hijau berada di tengah bangunan yang berbentuk letter U, dimana ruang terbuka hijau bercampur dengan ruang terbuka dengan tipologi *community garden* dimana hanya dipergunakan oleh para penghuni dan tamu apartemen, sehingga dapat dikatakan bahwa ruang terbuka hijau yang ada di bangunan ini adalah privat public space. Selain berada di tengah bangunan, terdapat juga ruang terbuka yang di dalam *master plan* dapat dilihat (1b) bahwa ruang terbuka tersebut bercampur dengan ruang terbuka hijau, dengan vegetasi terpilih. Tetapi, pada realisasinya, ruang terbuka hijau yang ada di perkeras dengan paving.



Gambar 3. Master Plan Central Park Mixed-Use

Sumber : Hasil olahan penulis

Gambar diatas adalah rencana pengembangan (*master plan*) central park *mixed-use* yang saat ini sedang dalam tahap konstruksi. Dari gambar master plan diatas, dapat dilihat bahwa central park yang terdiri dari 4 fungsi yaitu hunian (apartemen), kantor, pusat belanja, dan hotel memiliki rencana pengembangan *public park* seluas 4 Ha (19% dari total luas lahan kawasan superblok Podomoro City) dengan fungsi sebagai taman/ruang terbuka umum. Selain itu, di sekitar taman juga akan di lengkapi dengan fasilitas-fasilitas taman dengan tematik taman yang berbeda. Selain itu, penyediaan ruang terbuka hijau juga terdapat pada taman atap (*roof garden*) dalam bangunan mal/pusat belanja. Penyediaan ruang terbuka hijau juga dilengkapi dengan *landscape* taman di sekeliling kawasan. Rencana pengembangan (*master plan*) ini perlu direalisasikan dengan sebaik mungkin agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan khususnya dalam penyediaan ruang terbuka hijau dan fungsi dari ruang terbuka hijau tersebut.

Dari dua gambar diatas (gambar 1 & 2), dapat kita simpulkan penyediaan ruang terbuka hijau di kawasan superblok Podomoro city sebagai berikut :

Tabel 5. Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Superblok Podomoro City

No.	Karakteristik Ruang Terbuka Hijau		Kegiatan dalam RTH		Kondisi	Keterangan
	Jenis	Tipologi	Aktivitas/kegiatan	Sifat		
Podomoro City Residence						
1	Ruang terbuka	<i>Community garden</i>	terdapat aktivitas	Aktif, privat	Kolam renang, terdapat perkerasan (paving), rumput dan tanaman	Telah terbangun pada Apartemen Mediterania Garden I & II
2	Ruang terbuka hijau	<i>Small garden</i>	tidak ada aktivitas	Pasif, public	Rumput & tanaman	
3	Ruang terbuka	<i>Community garden</i>	terdapat aktivitas	Aktif, privat	Lapangan basket, perkerasan	Telah terbangun pada Apartemen Mediterania

No.	Karakteristik Ruang Terbuka Hijau		Kegiatan dalam RTH		Kondisi	Keterangan
	Jenis	Tipologi	Aktivitas/kegiatan	Sifat		
						Garden I & II
4	Ruang terbuka	<i>Pedestrian (greenways)</i>	tidak ada aktifitas	Pasif, publik	perkerasan, tanaman	-
5	Ruang terbuka	Plaza	tidak ada aktifitas	Pasif, publik	Digunakan sebagai parkir	Telah terbangun pada Apartemen Mediterania Garden I & II
Central Park mixed-use (gambar no.4)						
1	Ruang terbuka hijau	<i>Public park</i>	terdapat aktivitas	Aktif, publik	Café, danau buatan, <i>thematic sense</i> , tanaman, rumput	Dalam perencanaan
2	Ruang terbuka hijau	<i>Roof garden</i>	terdapat aktivitas	Aktif, privat & publik	Tanaman, pool/kolam renang, café, rumput	Dalam perencanaan
3	Ruang terbuka hijau	<i>Landscape bangunan</i>	tidak ada aktivitas	Pasif, publik	Tanaman, rumput	Dalam perencanaan
4	Ruang terbuka	Plaza	tidak ada aktivitas	Pasif, publik	Tanaman, rumput	Dalam perencanaan
5	Ruang terbuka	<i>Pedestrian</i>	tidak ada aktivitas	Pasif, publik	Perkerasan, tanaman/landscape	Dalam perencanaan

Sumber : Hasil olahan penulis

Tabel diatas memperlihatkan bahwa penyediaan ruang terbuka hijau di Kawasan superblok Podomoro City didominasi oleh ruang terbuka yang bersifat pasif dengan tipologi RTH yang berbeda. Tetapi, beberapa ruang terbuka hijau di bangunan-bangunan apartemen yang sudah terbangun sebelumnya, terdapat banyak perbedaan dengan apa yang direncanakan seperti adanya pengerasan, tanaman yang tidak cocok, dll. Hal ini akan mengakibatkan kualitas dan kuantitas penyediaan ruang terbuka hijau di kawasan superblok Podomoro City tidak memadai. Hal ini yang kemungkinan memacu pengembang (developer) untuk mengembangkan *public park* yang cukup besar, dengan diimbangi oleh rencana fasilitas yang memadai.

b. Rasuna Epicentrum

Rasuna Epicentrum adalah superblok yang terdapat di Jakarta Selatan dan dikembangkan oleh salah satu developer besar di Indonesia, dimana terdapat 4 fungsi di dalamnya. Saat ini Rasuna Epicentrum telah sampai pada tahap pembangunan gedung perkantoran Bakrie Tower, Epicentrum Walk (*Lifestyle Center*) dan Apartemen The Grove. Berikut adalah tabel luasan pengembangan Kawasan Superblok Rasuna Epicentrum :

Tabel 6. Luasan Pengembangan Kawasan Superblok Rasuna Epicentrum

Jenis Fungsi	Luasan					Luas Non Efektif	Fungsi
	Lahan (Ha)	Total Unit	Ketinggian (Lantai)	GFA (m ²)	NLA (m ²)		
RASUNA EPICENTRUM RECIDENCES							
Taman Rasuna	10.5	2,130	18 Tower,	485,972	-	-	Apartemen
The Grove	3.5	1,008	40 lantai	221,631	126,196	43.06%	Apartemen
The Wave	3.6	1,112	11 tower, 10 - 29 lantai	323,991	169,530	47.67%	Apartemen
RASUNA EPICENTRUM OFFICES & LIFESTYLE							
Bakrie Tower	0.4	-	1 tower, 47 lantai	116,786	63,955	45.24%	Kantor
Lifestyle Centre (Mall)	0.8	-	4 lantai	37,419	16,716	36.04%	Mal & Kantor
Office suites @ Lifestyle Center	-	-	4 lantai	21,282	20,834		
JSX & Brokerage Building	0.5	-	18 lantai	55,020	25,065	54.44%	Kantor
Concert Hall & Office	0.87	-	24 lantai	48,206	25,734	46.62%	Fasilitas & kantor
Office Tower 1	-	-	-	23,130	-	-	Kantor
Office Tower 2	-	-	-	9,431	-	-	Kantor

Keterangan :

: under construction

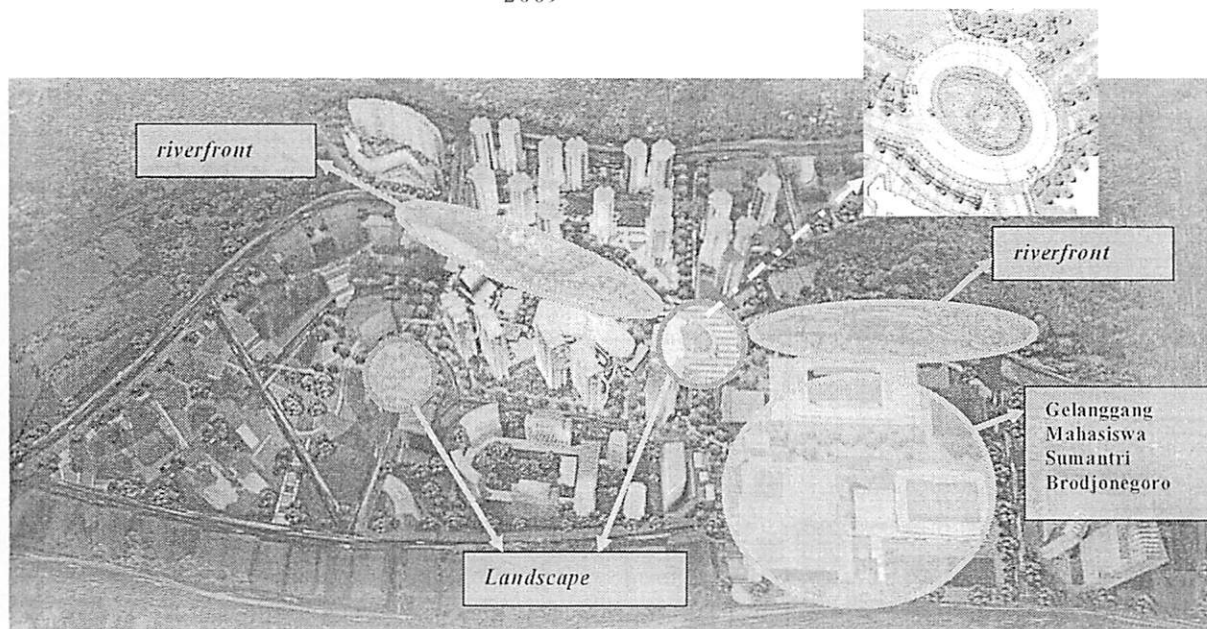
: future project

: under permit

Sumber : Diolah Penulis, 2009

Gambar 4. Master Plan Superblok Rasuna Epicentrum

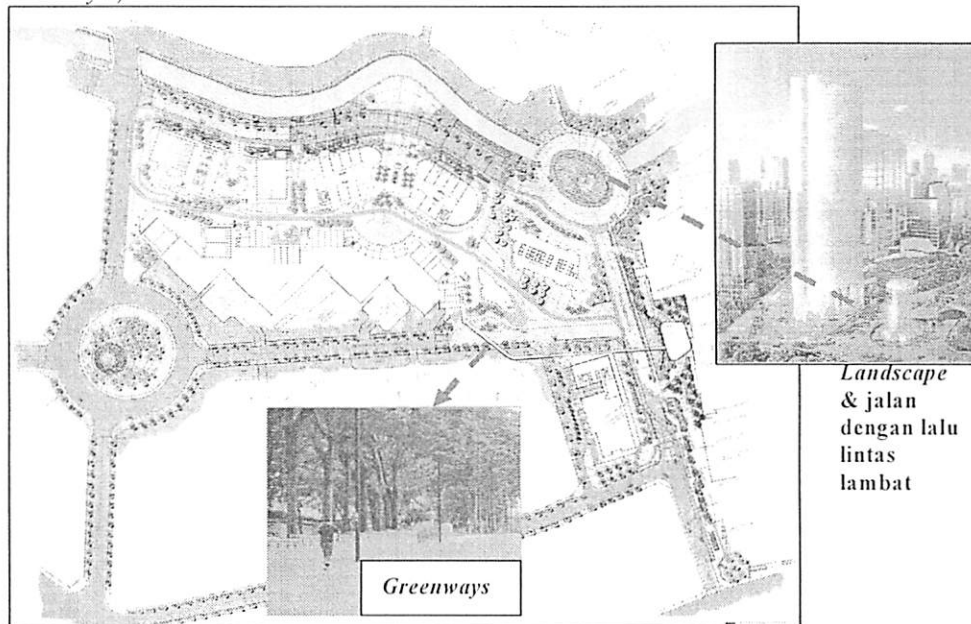
Sumber : Rasuna Epicentrum, diolah penulis, 2009



Kawasan Rasuna Epicentrum dengan luas 53,5 Ha memiliki 39% ruang terbuka hijau dari total luas kawasan yang berfungsi sebagai ruang terbuka, infrastruktur dan utilitas, termasuk Ruang Terbuka Hijau di dalamnya. Ruang terbuka yang tersedia di dalam kawasan Rasuna

Epicentrum terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu ruang terbuka yang terdapat di dalam kawasan dan ruang terbuka yang terdapat di dalam kawasan bangunan. Tipologi ruang terbuka yang terdapat di kawasan berupa ruang terbuka hijau (*landscape, greenways, riverfront*) dan ruang terbuka (jalan dengan lalu lintas lambat, plaza).

Terdapat 2 (dua) *landscape* bundar yang terletak pada pertemuan dari persimpangan jalan di dalam kawasan. Salah satu *landscape* memiliki air mancur pada bagian tengahnya yang terhubung dengan sungai yang melintasi kawasan, dimana memiliki tipologi ruang terbuka lainnya, yaitu jalan dengan lalu lintas lambat, yang dibatasi dengan jenis paving blok yang berbeda dengan jalan di sekitarnya. Sedangkan tipologi ruang terbuka *riverfront* terletak pada sisi kanan dan kiri sepanjang sungai yang melalui kawasan Rasuna Epicentrum dan menyambung dengan *landscape* air mancur. Seluruh lokasi ruang terbuka tersebut dihubungkan dengan jalur pedestrian (*greenways*).



Gambar 5. *Greenways* dan *Landscape* sebagai ruang terbuka di dalam kawasan
Sumber : Rasuna Epicentrum, diolah penulis, 2009

Sedangkan untuk tipologi ruang terbuka yang terdapat di dalam kawasan bangunan, terbagi menjadi beberapa tipologi bangunan, yang ditentukan dari jenis penggunaan pada satu bangunan tertentu. Dimana pada tabel 4 diatas, telah disebutkan fungsi dan luas non efektif dari masing-masing bangunan.

Apartemen yang memiliki satu fungsi yaitu sebagai hunian, memiliki sekitar 45% luas non efektif dari total luas bangunan, artinya untuk apartemen memiliki ruang publik seluas 45% dari luas bangunan yang bisa digunakan untuk servis, fasilitas, dan ruang terbuka. Demikian juga halnya untuk kantor, yang juga hanya memiliki satu fungsi, memiliki sekitar 50% luas non efektif bangunan yang dapat digunakan untuk servis, fasilitas, dan ruang terbuka.

Sedangkan untuk bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi, memiliki sekitar 41% luas non efektif.

Luas non efektif untuk bangunan multifungsi lebih besar, karena harus dapat mengakomodir kebutuhan ruang terbuka bagi pengguna kedua fungsi bangunan (fasilitas dan kantor), untuk berinteraksi. Ruang terbuka yang tersedia bisa berupa plaza maupun *community garden*. Sedangkan luas non efektif yang dimiliki oleh apartemen lebih besar jika dibandingkan dengan perkantoran karena apartemen memiliki fungsi utama sebagai hunian, dimana membutuhkan ruang bagi interaksi penghuni yang berada di dalamnya. Sedangkan perkantoran tidak terlalu memerlukan ruang interaksi yang besar.

Tabel 7. Tipologi Ruang Terbuka pada Superblok Rasuna Epicentrum

Nama Bangunan	Jenis Ruang Terbuka		Kegiatan/ Aktifitas	Sifat	Kondisi	Keterangan
	Eksisting	Tipologi				
Taman Rasuna	Ruang terbuka	<i>Community garden</i>	Kolam renang, lapangan olahraga	Aktif	Pedestrian, paving sebagian, rumput, tanaman monokotil	Sudah terbangun
	Ruang terbuka hijau	<i>Landscape</i>	Permainan anak-anak, jogging track, bangku taman	Aktif	Pedestrian, rumput, tanaman monokotil, paving sebagian	Sudah terbangun
The Grove	Ruang terbuka	<i>Community garden</i>	Kolam renang, lapangan olahraga	Aktif	Pedestrian, paving sebagian, rumput, tanaman monokotil	Belum terbangun
	Ruang Terbuka	Plaza	-	-	-	
The Wave	Ruang terbuka	<i>Community garden</i>	Kolam renang, lapangan olahraga	Aktif	Rumput, tanaman monokotil, pedestrian	Belum terbangun
	Ruang terbuka hijau	<i>Landscape</i>	Permainan anak-anak, bangku taman	Aktif	Rumput, pedestrian, tanaman monokotil	Belum terbangun
	Ruang terbuka hijau	<i>Roof garden</i>	Taman, bangku taman	Aktif	Rumput, tanaman monokotil	Belum terbangun
	Ruang terbuka	Plaza	Bangku berkanopi	Aktif	Rumput, tanaman monokotil, paving, air mancur	Belum terbangun
Bakrie Tower	Ruang terbuka	Atrium	Lobi	Aktif	Café, tanaman pot	Belum terbangun
	Ruang terbuka	Plaza	-	-	Paving, tanaman monokotil, rumput	Belum terbangun
Lifestyle Center	Ruang terbuka	Plaza	Bangku berkanopi, kios	Aktif	Café, tanaman pot	Belum terbangun
	Ruang terbuka	Atrium	-	-		Belum terbangun

Sumber : Diolah oleh penulis (2009)

Dari tabel diatas, dapat dilihat penyediaan ruang terbuka hijau di Kawasan superblok Rasuna Epicentrum didominasi oleh ruang terbuka, dimana di setiap bangunan terdapat ruang terbuka sebagai salah satu fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Sifat ruang terbuka yang ada di Kawasan superblok Rasuna Epicentrum adalah aktif dikarenakan terdapat aktivitas/kegiatan di dalamnya. Hal yang menarik adalah kawasan superblok Rasuna Epicentrum dilengkapi oleh *public park* yang berbentuk lapangan olahraga yang memiliki skala pelayanan regional yaitu Lapangan Sumantri Brodjonegoro. Rencana penyediaan ruang terbuka juga terdapat pada *public space* yang didesain dengan bentuk plaza. Plaza tersebut digunakan untuk

mengintegrasikan bangunan-bangunan yang ada di dalam kawasan superblok Rasuna Epicentrum.

IV. KONTRIBUSI RTH PRIVAT KAWASAN SUPERBLOK TERHADAP IMAGE KOTA

Kawasan superblok yang ada di Kota Jakarta saat ini masih dalam tahap konstruksi sehingga penyediaan ruang terbuka hijau masih berupa rencana yang dituangkan dalam bentuk rencana pengembangan (*master plan*). Dari hasil identifikasi penyediaan dan karakteristik ruang terbuka hijau pada 2 kawasan superblok terbesar di Kota Jakarta didapatkan hasil yang berbeda dimana tipologi superblok di kedua kawasan juga berbeda. Berikut tabel hasil identifikasi karakteristik ruang terbuka hijau pada kawasan superblok :

Tabel 8. Karakteristik Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Superblok

No	Karakteristik	Podomoro City	Rasuna Epicentrum
1	Jenis	ruang terbuka	ruang terbuka
2	Tipologi	campuran	plaza & <i>community garden</i>
3	Aktivitas	terdapat aktivitas	terdapat aktivitas
4	Sifat	pasif publik	aktif privat
5	Kondisi	didominasi oleh perkerasan	campuran

Sumber : Hasil analisis, 2009

Dari tabel diatas terlihat bahwa penyediaan ruang terbuka hijau di kawasan superblok Podomoro City didominasi oleh jenis ruang terbuka dengan tipologi campuran (*community centre*, *public park* dan *landscape*) yang bersifat pasif publik. Sedangkan pada kawasan superblok Rasuna Epicentrum didominasi oleh jenis ruang terbuka dengan tipologi plaza & *community garden* yang bersifat aktif privat. Hal ini berarti dari 2 kawasan superblok tersebut memiliki rencana penyediaan ruang terbuka hijau yang berbeda sesuai dengan tipologi superblok dan fungsi-fungsi bangunan yang terdapat di dalam kawasan tersebut.

Penyediaan ruang terbuka hijau privat yang direncanakan oleh pengembang kawasan superblok ternyata masih belum dapat berkontribusi positif terhadap penyediaan ruang terbuka hijau Kota Jakarta. Hal ini karena penyediaan ruang terbuka hijau masih mewakili kepentingan privat, meskipun ada beberapa bagian ruang terbuka hijau yang bersifat publik, tetapi hanya sebagai fasilitas dan fungsi servis. Tetapi dari segi penyediaan ruang terbuka hijau bersifat taman publik atau taman kota, dari kedua kawasan superblok tersebut sudah memiliki kontribusi positif dengan penyediaan taman publik yang cukup luas dan menjadi pengganti taman kota.

Pengembang kawasan superblok perlu juga melakukan keseriusan pelaksanaan /aplikasi penyediaan ruang terbuka hijau baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Sehingga tidak ada ruang terbuka atau ruang terbuka hijau yang beralih fungsi dan tidak dimanfaatkan oleh publik. Pengembang juga perlu memperhatikan estetika ruang terbuka hijau dengan pengelolaan yang profesional.

V. PENUTUP

Penyediaan ruang terbuka hijau privat pada kawasan superblok yang saat ini menjadi tren pengembangan di Kota Jakarta perlu mendapat perhatian dari *stakeholder* yang terlibat (Pemerintah, pengembang/swasta, dan masyarakat). Hal

Seminar Nasional 2009

Implikasi Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007

Terhadap Konsep Pengembangan Kota dan Wilayah Berwawasan Lingkungan

ini terkait dengan penyediaan ruang terbuka hijau secara makro (Kota Jakarta) yang saat ini mengalami penurunan persentase ruang terbuka hijau. Maraknya pengembangan kawasan superblok dengan rata-rata luas lahan pengembangan mencapai 12 Ha, seharusnya menjadi satu harapan untuk memberikan kontribusi penyediaan ruang terbuka hijau kota sehingga memenuhi standar penyediaan minimal ruang terbuka hijau Kota yang telah diatur dalam UU No. 26 tahun 2007. Makalah ini mencoba mengemukakan harapan dari kontribusi kawasan superblok terhadap penyediaan ruang terbuka hijau kota.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Carr Stephen, franchis, rivlin, stone 1992, *Environment & Behaviour series : Public Space*, Cambridge University Press
- Darmawan Edi (1995), *Analisa Ruang Publik Kota*, Universitas Diponegoro Semarang.
- Edward J. Kaiser et al (1995), *Urban Land Use Planning*, fourth edition, University of Illinois Press
- Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1999, *Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi DKI Jakarta*.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05 Tahun 2008, *Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di kawasan perkotaan*
- Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005, *Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung*
- Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008, *Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*
- Urban Land Institute (2003). *Mixed-Use Development Handbook*. Second Edition. Urban Land Institute.
- UU No. 26 Tahun 2007, *Penataan Ruang*