

**POLA PEMANFAATAN RUANG TERBUKA HIJAU
PADA AREA SEMPADAN BANGUNAN :
STUDI KASUS KAWASAN
JALAN JENDERAL SUDIRMAN JAKARTA**

*The Use of Green Open Space in Building Setback Area :
A Case Study of Jalan Jenderal Sudirman Jakarta*

Diterima: 20 April 2020

Disetujui: 22 Mei 2020

Firmansyah Bachtiar

Program Studi Arsitektur Universitas Tanri Abeng

Email : firmansyah.bachtiar@tau.ac.id

Abstrak

Kebutuhan penyediaan ruang terbuka hijau di DKI Jakarta masih jauh dari target yang ada. Upaya pemenuhan target RTH tersebut perlu juga disikapi dengan penyediaan RTH yang tidak hanya bernilai secara kuantitas, namun juga kualitas. Peluang penyediaan RTH publik akan bergantung pada ketersediaan aset dan kemampuan pembebasan lahan oleh Pemda. Penyediaan RTH privat akan bergantung pada penataan ruang luar bangunan yang dikendalikan oleh instrumen intensitas lahan (GSB, KDB dan KDH). Ruang pada Garis Sempadan Bangunan (GSB) memberikan peluang pengembangan area non terbangun dengan nilai strategis terkait aspek visual dan aksesibilitasnya ke ruang publik/jalur pedestrian di sekitarnya.

Identifikasi dilakukan dengan mengamati pola pemanfaatan area GSB, khususnya terkait pemanfaatannya untuk RTH baik dalam bentuk bidang (taman, jalur hijau) maupun dalam bentuk buffer (pagar lansekap). Lokasi obyek penelitian dilakukan pada persil di sepanjang ruas Jalan Jenderal Sudirman Jakarta sisi barat dan timur, dengan mengamati area GSB (10-12 meter) dan pola pemanfaatan ruang terbuka eksisting. Dari hasil observasi terlihat terkait dominasi pemanfaatan ruang pada area GSB dan kaitannya terhadap potensi sumbangsih luasan RTH untuk pemenuhan kebutuhan RTH di Jakarta baik secara kuantitas, maupun terhadap penyediaan RTH yang bisa diakses publik.

Kata kunci: sempadan bangunan, ruang terbuka, pusat bisnis

PENDAHULUAN

Penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di kawasan perkotaan merupakan suatu tantangan yang berat, mengingat keterbatasan lahan yang ada menyebabkan sulitnya mencari area terbuka yang dapat dikembangkan sebagai RTH publik maupun privat. Kendala terbesar adalah tingginya nilai lahan pada kawasan perkotaan, khususnya yang berada pada lokasi

strategis seperti Jalan Jenderal Sudirman Jakarta yang memiliki NJOP di atas 100 juta rupiah sesuai Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2019. Jika merujuk pada aturan tata ruang, maka ada beberapa komponen dalam suatu perencanaan persil yang dapat menyumbang area dasar hijau. Besaran KDB dan KDH akan menjadi salah satu alat

kontrol untuk menentukan luasan area hijau pada suatu persil. Namun sejalan dengan nilai lahan per m² yang sangat tinggi pada kawasan premium kota, maka setiap m² tanah akan dipertimbangkan pengembangannya dari segi komersial.

RTH yang ada pada persil fungsi perkantoran sebagian besar berupa bentuk *buffer* hijau maupun taman yang diletakkan pada beberapa sisi persil. Konsep pengembangan RTH perkotaan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05 tahun 2008 tentang Penyediaan RTH di Kawasan Perkotaan, memiliki arahan 30% Ruang Terbuka Hijau dengan komposisi mencakup 20% RTH publik dan 10% RTH privat. Saat ini, dari 30% RTH yang harus disediakan, berdasarkan data dari Dinas Pertamanan Jakarta baru memiliki 9,8% RTH dari total seluruh luas wilayah, (Manurung, 2019).

Keterbatasan untuk memperoleh RTH publik secara masif akan menjadi penghambat DKI Jakarta dapat mencapai proporsi 30% RTH, khususnya 20% RTH publik. Salah satu peluang untuk meningkatkan proporsi RTH adalah melalui sisi RTH privat. Tantangan yang diperoleh akan berbeda, karena pengembangan persil pada hakikatnya adalah hak pemilik lahan, dimana kontrol yang dapat dilakukan oleh Pemda adalah melalui instrumen KDB dan KDH dalam aturan tata ruang. Besaran lantai dasar yang dapat dibangun (KDB), yang dikombinasikan dengan luasan area non terbangun yang wajib menjadi area hijau (KDH) merupakan pendekatan untuk menjamin masih tersedianya RTH dalam lingkup lahan privat .

Salah satu bentuk pengaturan lain yang memungkinkan untuk membuat RTH privat menjadi lebih bermakna adalah

penghijauan sempadan bangunan, dimana area sempadan diarahkan untuk dikembangkan menjadi RTH oleh swasta. (Kartika, 2019). Penghijauan GSB selain akan membantu pengkondisian iklim mikro di dalam lahan dan sekitar jalur pedestrian, juga memiliki potensi untuk bisa dimanfaatkan oleh publik untuk makin menghidupkan aktivitas pejalan kaki pada kawasan perkantoran.

METODE

Metode penelitian dilakukan secara kualitatif deskriptif dengan melihat pola penggunaan ruang terbuka pada area GSB persil perkantoran di koridor Jalan Jenderal Sudirman Jakarta. Pengamatan area terbuka ini dilakukan pada setiap persil terbangun dengan mengidentifikasi aspek terkait kaitannya dengan penyediaan proporsi RTH melalui :

- Proporsi ruang terbuka.
- Proporsi besaran RTH.
- Fungsi RTH di area GSB.

Keempat aspek tersebut dapat untuk menghasilkan suatu identifikasi mengenai pola pemanfaatan area GSB dan kontribusinya terhadap penyediaan proporsi RTH privat di DKI Jakarta. Penyajian pola pemanfaatan dilakukan melalui perhitungan persentase dominan terhadap jumlah persil yang ada, serta rekaman mengenai tipologi bentuk dan pola pemanfaatan area GSB yang ada di sepanjang Jalan Jenderal Sudirman Jakarta. Perhitungan tidak didasarkan atas luasan ruang terbuka (karena keterbatasan akses data) tapi berdasarkan atas jumlah persil dengan fungsi dominan.

PEMBAHASAN

Garis Sempadan Bangunan (GSB) menurut Undang Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mengandung arti sebuah garis yang

membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Pada kawasan yang dijadikan obyek observasi makalah ini, GSB yang ada merupakan GSB bangunan gedung terhadap Garis Sempadan Jalan. Jika melihat data peta RDTR dari situs Jakartasatu yang menunjukkan bahwa rencana jalan di Jl. Jendral Sudirman dan Thamin adalah 68 meter, maka menurut Peraturan Gubernur DKI Jakarta no. 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan, GSB pada persil sepanjang Koridor Sudirman-Thamrin adalah 10-12 meter.

Jika melihat dari definisi RTH privat, menurut Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, RTH privat adalah ruang terbuka hijau yang penyediaannya dan pemeliharaannya menjadi tanggung jawab pihak/ lembaga swasta, perseorangan dan masyarakat yang dikendalikan melalui izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota/Provinsi. Fungsi RTH privat ini umumnya adalah untuk pemenuhan kebutuhan aktivitas bangunan dalam persil.

Persil di kawasan Jalan Jenderal Sudirman Jakarta umumnya memiliki KDB sekitar 40-45% dan KDH 30% dengan GSB sekitar 10 m. Dengan kondisi nilai jual lahan yang bisa mencapai 150-200 juta per m² (Haryanti, 2018), pemanfaatan ruang luar seringkali dioptimalkan untuk penunjang fungsi komersial dan bisnis perkantoran, seperti misalnya untuk lahan parkir berbayar. Adanya instrumen KDH 30% umumnya diimplementasikan dalam bentuk buffer hijau maupun lansekap taman yang berfungsi eksklusif untuk kebutuhan persil.

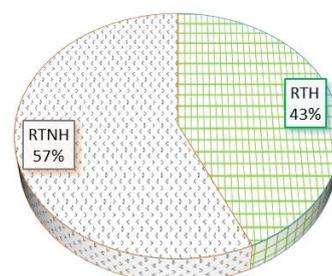
Jika dilihat dari segi kuantitas, maka RTH privat pada persil sudah sesuai dengan arahan tata ruang yang ada. Namun dari segi fungsional, RTH di lahan privat masih belum sepenuhnya memberikan kontribusi

positif bagi aktivitas sekitarnya. Koridor Jalan Jenderal Sudirman hingga Jalan MH Thamrin, sudah difasilitasi oleh jalur pejalan kaki yang lebar dan nyaman dan terkoneksi dengan fasilitas transportasi massal (MRT & Trans Jakarta). Jalur pejalan kaki ini bersentuhan langsung dengan persil privat, melalui ruang sempadan bangunan dengan jalan. Area GSB yang tidak boleh dibangun ini memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi bagian dari fungsi kota secara utuh, sehingga dapat secara produktif mendorong pengembangan kawasan secara berkelanjutan.

PROPORSI RUANG TERBUKA

Kawasan sekitar Jalan Jenderal Sudirman memiliki arahan KDB antara 40-50% dengan nilai KDH yang relatif sama, yaitu 30%. Besar GSB pada persil sekitar 10-12 meter dari sempadan jalan. Ruang terbuka yang dominan terlihat pada suatu persil adalah ruang terbuka non hijau (RTNH), yang biasanya difungsikan untuk tempat parkir atau akses sirkulasi. Jika dilihat hanya pada area GSB, maka akan terdapat beberapa variasi jenis ruang terbuka yang diterapkan pada persil.

PROPORSI PERSIL DENGAN DOMINANSI RTH ATAU RTNH PADA AREA GSB



Gambar 1. Proporsi persil dengan dominansi RTH pada area GSB (Sumber : Hasil Analisis)

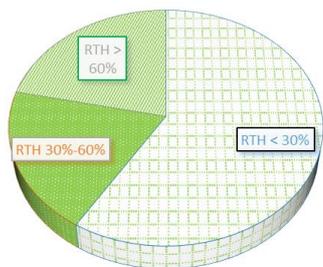
Berdasarkan hasil observasi, dari seluruh 51 persil terbangun di koridor Jalan Jenderal Sudirman baik sisi timur maupun

barat, terdapat 43 % persil dengan area GSB yang dimanfaatkan untuk RTH (baik berupa taman, lansekap pagar atau pun jalur hijau), dan 57% persil dengan area GSB yang dimanfaatkan dominan untuk RTNH (parkir, sirkulasi, plaza). Sebagian besar persil memanfaatkan area GSB untuk sirkulasi dan drop-off kendaraan sehingga termasuk dalam kategori ruang terbuka non hijau. Pemanfaatan RTH umumnya dalam bentuk jalur hijau, lansekap pembatas persil maupun pada sebagian persil berupa taman,

PROPORSI BESARAN RTH

Proporsi RTH pada area GSB memiliki beberapa variasi, ada yang dominan fungsi RTH, namun mayoritas persil masih didominasi oleh perkerasan. Secara prosentase dalam 3 interval jangkauan luasan, yaitu < 30%, 30%-60% dan > 60%, terlihat bahwa mayoritas persil memiliki luasan RTH di area GSB hanya kurang dari 30%. Terdapat 30 persil yang memiliki RTH kurang dari 30%

PROPORSI LUASAN RTH PADA AREA GSB



Gambar 2. Proporsi RTH pada Area GSB Persil (Sumber : Hasil Analisis)

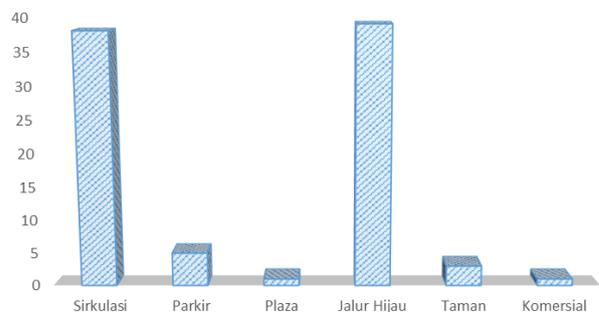
FUNGSI RUANG TERBUKA HIJAU PADA GSB

Area GSB bangunan di kawasan Koridor Sudirman-Thamrin memiliki lebar antara 10-12 meter. Dengan adanya penataan baru koridor Jl. Jenderal Sudirman dengan mengkonversi jalur lambat menjadi jalur pedestrian, maka area GSB bangunan memiliki keterhubungan yang sangat erat

dengan aktivitas pejalan kaki di sekitarnya. Jalur pedestrian di sisi Jalan Jenderal Sudirman hingga ke Jalan MH Thamrin saat ini berperan sebagai urat nadi mobilitas pekerja yang menggunakan transportasi massal MRT dan Trans Jakarta.

Area GSB di pada persil di Jalan Jenderal Sudirman rata-rata dimanfaatkan untuk fungsi sirkulasi (75% dari jumlah persil), parkir (10% dari jumlah persil), plaza (2% dari jumlah persil), jalur hijau (75% dari jumlah persil), komersial terbatas (2% dari jumlah persil). Dominasi fungsi sirkulasi dan jalur hijau terlihat, dimana bagian depan persil umumnya memang digunakan untuk kebutuhan sirkulasi kendaraan dan pembatas jalur hijau dengan jalur pedestrian di depannya. Jalur hijau tersebut dapat berupa bagian yang terpisah dari pagar, ataupun ada yang menyatu dengan pagar lansekap sebagai batas persil.

PEMANFAATAN AREA GSB PADA PERSIL



Gambar 3. Pemanfaatan Area GSB pada Persil di Jalan Jenderal Sudirman (Sumber : Hasil Analisis)

Pada beberapa persil, muncul juga bangunan semi permanen yang difungsikan sebagai *coffee shop* di RTH GSB seperti pada persil Sona Topas Tower. Meskipun mayoritas area GSB dipergunakan untuk *buffer*/pagar hijau dan area sirkulasi kendaraan, pada beberapa persil dapat ditemui pengembangan area hijau berupa taman dengan luasan relatif besar seperti pada persil Millenium

Centennial Center dan Sampoerna Strategic Square.

Pengembangan RTH dalam skala yang relatif besar dapat dilihat pada lahan Sampoerna Strategic Square, namun secara fungsi, taman tersebut bersifat privat dan hanya dapat dimanfaatkan oleh pengunjung kompleks tersebut. Hal yang menarik adalah sebelum dibeli oleh PT HM Sampoerna, persil tersebut merupakan milik dari Bank Anggana Danamon hingga tahun 2005 (Arief, 2012).



Gambar 4. Perubahan Ruang Terbuka dari Plaza Publik Menjadi Taman Privat di persil Sampoerna Strategic Square. (Sumber : Arief, 2012)

Pada masa kepemilikan Anggana Bank Danamon, terdapat plaza skala besar yang dapat diakses publik pada sisi Jl. Sudirman. Ruang terbuka ini secara fungsional memberikan nilai lebih fungsional pada kota, namun tidak termasuk dalam suatu kriteria area dasar hijau. Selain RTH, beberapa persil juga mengembangkan area GSB mereka menjadi bagian dari RTNH berupa plaza seperti dapat dilihat pada plaza di depan gedung Bursa Efek Jakarta.

Jika dilihat dari pola yang ada, RTH pada area GSB yang dapat diamati di sepanjang persil Jalan Jenderal Sudirman adalah sebagai berikut :

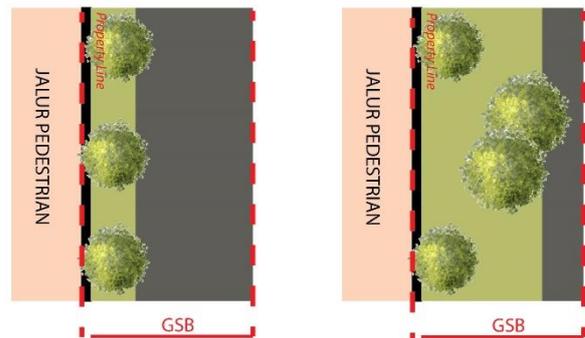
1. RTH Jalur Hijau Sirkulasi

RTH jalur hijau sirkulasi umumnya berbentuk jalur hijau di sisi akses sirkulasi di dalam tapak, terutama yang membatasi antara area sirkulasi/drop-off dengan pagar persil. Jalur hijau

sirkulasi ini umumnya mengambil 30-40% lebar area GSB, namun pada beberapa persil dengan bangunan yang mundur lebih jauh dari yang diatur pada GSB, proporsi jalur hijau ini dapat mencapai lebih dari 60% area GSB seperti contohnya pada persil Mayapada Tower II.



Gambar 5. Jalur Hijau Persil Mayapada Tower II yang mencakup lebih dari 60% area GSB. (Sumber : Google Earth 2019)



Gambar 6. Tipologi Jalur Hijau Area GSB. (Sumber : Hasil Survey)

2. RTH Lansekap Pembatas

Pemanfaatan RTH pada area GSB banyak diterapkan dalam bentuk lansekap pembatas berupa kontstruksi pagar yang berbentuk *planter* tanaman yang diikuti dengan penempatan *signage* nama bangunan. Terdapat 49% persil yang menerapkan RTH berupa lansekap pembatas pagar, relatif seimbang dengan persil yang masih menggunakan pembatas model pagar masif/tiang.

Pagar lansekap ini meskipun tidak berperan signifikan untuk aspek peresapan air, namun keberadaan vegetasi tersebut dapat membantu pengkondisian iklim mikro di sekitar jalur pedestrian, sekaligus memberikan visual yang lebih alami diantara dominasi elemen perkerasan pada bangunan dan jalan.



Gambar 7. Pagar Lansekap di Persil Tamara Center.
(Sumber : Google Earth 2019)

3. RTH Taman

Pemanfaata area GSB sebagai taman relatif jarang ditemui di persil perkantoran di area bisnis Jakarta. Pengertian RTH taman ini adalah area yang memang dijadikan fungsi taman baik aktif maupun pasif pada area depan persil. Dari hasil observasi, hanya ada 2 persil yaitu Millenium Centennial Center dan Sampoerna Strategic Square yang mengembangkan konsep taman di beranda persil mereka.

Terdapat perbedaan dari kedua taman tersebut, dimana pada persil Millenium Centennial Center, tidak ada batas fisik antara jalur pedestrian dengan area taman dalam persil. Pembatas bersifat non fisik berupa perubahan ketinggian bidang antara jalur pedestrian dengan permukaan taman. Pada persil Sampoerna Strategic Square pembatas taman dan jalur pedestrian publik berupa pagar masif sehingga ada batas

visual yang jelas antara persil dan area publik.



Gambar 8. Taman di Area GSB Sampoerna Strategic Square (kanan atas) dan Millenium Centennial Center (bawah)
(Sumber : Google Earth 2019)

4. RTH Taman dengan Komersial Temporer

Selain jalur hijau, ada variasi baru penempatan fungsi pada area GSB yaitu bangunan non permanen yang berfungsi sebagai coffe-shop (Joshua's Coffee), dengan segmen konsumen pekerja kantor dan pedestrian yang melintas. Kios coffee-shop ini berada di area GSB sehingga memudahkan akses dari jalur pedestrian publik.

Hal yang perlu menjadi perhatian dengan pendekatan ini adalah terkait luasan bangunan temporer yang dapat dibangun pada area GSB sehingga tidak melanggar aturan tata ruang yang ada, serta aksesibilitasnya yang harus dapat diakses dari area publik. Konsep ini dapat memberikan kontribusi positif untuk kawasan, dimana dapat menghidupkan jalur pedestrian dengan aktivitas dan fasilitas, sehingga makin banyak masyarakat yang tertarik

berjalan kaki dibandingkan menggunakan kendaraan bermotor.



Gambar 9. Taman di Area GSB Sampoerna Strategic Square (kanan atas) dan Millenium Centennial Center (bawah)
(Sumber : joshcoffee.id)

5. RTH Penunjang Plaza

Bentuk lain dari pemanfaatan area GSB adalah RTH yang menjadi bagian dari plaza/ruang terbuka perkerasan. Hal ini dapat diamati pada salah satu bagian pada persil Gedung Bursa Efek Jakarta. RTH. Plaza yang ada saat ini memiliki potensi seagai ruang terbuka publik, namun dari segi aksesibilitas masih tidak dapat secara bebas dimanfaatkan publik. Area RTH berada pada beberapa titik plaza, dan lebih bersifat sebagai unsur dekoratif dibandingkan unsur ekologis.



Gambar 10. Taman di Area GSB sebagai bagian dari Plaza Bursa Efek Jakarta
(Sumber : Google Earth 2019)

Jika dilihat secara keseluruhan persil, maka dapat dilihat identifikasi yang dapat terekam

dalam pemanfaatan area GSB di Jalan Jenderal Sudirman adalah sebagai berikut :

Tabel 1. Identifikasi Fungsi dan Proporsi RTH pada Area GSB Persil di Jalan Jenderal Sudirman
(Sumber: Hasil Analisis)

| No | Persil | Proporsi RTH pada Area GSB | Fungsi RTH pada Area GSB |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Koridor Sisi Timur | | | |
| 1 | Kementrian PAN | < 30% | Jalur Hijau |
| 2 | Sumitomo | < 30% | Jalur Hijau |
| 3 | Summitmas | < 30% | Jalur Hijau |
| 4 | Menara Sudirman | < 30% | Jalur Hijau |
| 5 | Plaza Asia | 30-60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 6 | Graha CIMB Niaga | 30-60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 7 | Sequis Center | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 8 | Gedung Pajak | < 30% | Jalur Hijau |
| 9 | Menara Mandiri | 30-60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 10 | Bursa Efek Jakarta | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 11 | Polda Metro Jaya | < 30% | Jalur Hijau |
| 12 | Universitas Atma Jata | 30-60% | Jalur Hijau |
| 13 | Plaza Sentral | < 30% | Jalur Hijau |
| 14 | Sampoerna Strategic Square | >60% | Taman |

| No | Persil | Proporsi RTH pada Area GSB | Fungsi RTH pada Area GSB |
|----|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 15 | Wisma Metropolitan | < 30% | Jalur Hijau |
| 16 | Mayapada Tower | 30-60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 17 | Mayapada Tower II | >60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 18 | Sona Topaz Tower | 30-60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 19 | Millenium Centennial Center | >60% | Taman |
| 20 | Tamara Center | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 21 | International Finance Center | < 30% | - Jalur Hijau |
| 22 | Chase Plaza | < 30% | - Jalur Hijau |
| 23 | Sudirman Plaza | 30-60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 24 | Bumiputera | < 30% | - Jalur Hijau |
| 25 | Wisma Indocement | >60% | - Jalur Hijau |
| 26 | Landmark Center | >60% | - Jalur Hijau |
| 27 | City Tower | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 28 | German Embassy | < 30% | Jalur Hijau |

| No | Persil | Proporsi RTH pada Area GSB | Fungsi RTH pada Area GSB |
|--------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 29 | Mandarin Oriental | 30-60% | Jalur Hijau |
| Koridor Sisi Barat | | | |
| 30 | Panin Bank | < 30% | Jalur Hijau |
| 31 | Ratu Plaza | < 30% | Jalur Hijau |
| 32 | Kemdikbud | 30-60% | Jalur Hijau |
| 33 | Fx Mall | 30-60% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 34 | GBK | >60% | Taman |
| 35 | Hotel Sultan | 30-60% | Jalur Hijau |
| 36 | Sentra BRI | 30-60% | Jalur Hijau |
| 37 | Century Tower | >60% | Jalur Hijau |
| 38 | Wisma Dharmala | < 30% | Jalur Hijau |
| 39 | Le Meredien Hotel | 30-60% | Jalur Hijau |
| 40 | Grand Sahid Jaya Hotel | < 30% | Jalur Hijau |
| 41 | Da Vinci | < 30% | Jalur Hijau |
| 42 | Mid Plaza | >60% | Jalur Hijau |
| 43 | Wisma Kejora | < 30% | Jalur Hijau |
| 44 | Menara Astra | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 45 | Prince Center | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 46 | Wisma KEIAI | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 47 | Gedung Arthaloaka | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 48 | Thamrin Nine | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |

| No | Persil | Proporsi RTH pada Area GSB | Fungsi RTH pada Area GSB |
|----|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 49 | UOB Plaza | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 50 | Indosurya Plaza | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |
| 51 | Grand Indonesia Shopping Mall | < 30% | - Jalur Hijau - Pagar lansekap |

POTENSI PENYEDIAAN RTH DI AREA GSB

Jika dilihat dari komposisi RTH pada area GSB maka sebagian besar pendekatan yang dilakukan dalam pemanfaatan area GSB tersebut saat ini lebih diprioritaskan pada kebutuhan akses dan sirkulasi. Elemen hijau dalam luasan besar pada tapak, seringkali ditempatkan di sisi yang lebih inklusif untuk kepentingan pengguna bangunan (misalnya di sisi dalam tapak atau *inner court* bangunan). Saat ini, pemanfaatan area GSB cenderung bersifat individual, dimana penggunaan lebih diorientasikan untuk kepentingan persil tersebut sendiri. Beberapa persil yang sudah melakukan pendekatan penghijauan area GSB dengan pembuatan taman, jalur hijau dan pagar lansekap namun umumnya masih diperuntukkan untuk kebutuhan pengguna bangunan. Beberapa potensi pengembangan RTH di area GSB untuk mendukung kepentingan publik di jalur pedestrian antara lain :

1. Dapat membantu mengkondisikan iklim mikro di sekitar area GSB dan jalur pedestrian yang bersebelahan. Elemen softscape dari vegetasi dapat

membantu mengurangi pantulan sinar matahari dari area hardscape perkerasan trotoar dan jalan di sekitarnya.

2. Area GSB dapat meningkatkan kualitas visual kawasan, dengan jenis vegetasi yang beragam baik pohon bertajuk maupun tanaman berbunga dapat memberikan wajah jalan/streetscape yang menunjang wajah kota.
3. Penanaman vegetasi di area GSB yang berdekatan dengan jalan raya dapat membantu mereduksi polusi udara dan suara untuk aktivitas di sekitarnya. Kemampuan tanaman memanfaatkan CO₂ menjadi nilai lebih untuk membantu kualitas udara kawasan.
4. Area GSB yang bersebelahan dengan jalur pedestrian publik dapat menjadi ruang interaksi sosial, komersial dan juga fasilitas publik bagi kepentingan bersama. Area GSB dapat menjadi tempat untuk peletakan fasilitas publik seperti parkir sepeda, tempat cuci tangan, bangku pedestrian dan sebagainya. Pengembangan kios non permanen juga dapat menjadi daya tarik untuk membuat suasana jalur pedestrian menjadi lebih hidup, sehingga dapat mendukung upaya untuk mengubah mindset pemikiran masyarakat dari *vehicle-oriented* menjadi *pedestrian-oriented*.

KESIMPULAN

Area GSB pada persil privat saat ini sebagian besar dimanfaatkan untuk kebutuhan persil terkait, antara lain untuk kebutuhan sirkulasi dan *buffer* (pembatas). Area GSB sebagai area non terbangun, memiliki pengolahan area yang nyaris

seimbang antara RTH dan RTNH. Proporsi RTH yang ada di area GSB umumnya hanya dibawah 30% dari luas GSB, dimana hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan akan sirkulasi kendaraan menjadi prioritas bagi pengelola gedung dibandingkan penghijauan area muka gedung. Saat ini, persil dengan pengolahan RTNH lebih besar dibandingkan persil dengan dominasi RTH di area GSB lahannya. Dari segi fungsi, sebagian besar persil juga masih meletakkan sirkulasi/*drop-off* kendaraan pada area GSB, yang dikombinasikan dengan jalur hijau pembatas persil. Hanya 2 persil yang mengembangkan taman sebagai bagian dari area GSB lahan bangunannya.

Keberadaan RTH di sisi muka persil memiliki dampak tidak hanya bagi persil sendiri namun juga bagi lingkungan sekitar. Keberadaan jalur pedestrian yang berdampingan dengan persil merupakan bagian yang dapat memperoleh manfaat dari penghijauan di area GSB. Adanya wacana untuk menghijaukan area GSB oleh Pemprov DKI dan pemberian insentif untuk pengelola gedung yang menerapkannya merupakan salah satu strategi agar area GSB persil privat selain berkontribusi membantu penambahan luasan RTH Jakarta, juga berperan memberi manfaat ekologis bagi aktivitas dan lingkungan sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

Arief, Achmad (2012). *Sampoerna Strategic Building, Transformasi Sebuah Pionir Boutique Office atau Awal Hilangnya Ruang Publik*. Universitas Persada YAI, Jakarta.

Haryanti, Rosiana. (2018). *Benarkah Harga Tanah Bundaran HI Paling Mahal di Indonesia?*.
<https://properti.kompas.com/read/2018/08/17/163119221/benarkah-harga-tanah->

[bundaran-hi-paling-mahal-di-indonesia?page=all](https://www.republika.co.id/berita/nasional/jabodetabek-nasional/19/02/13/pmuc6f423-pemprov-dki-dorong-swasta-sediakan-ruang-terbuka-hijau) (Diakses 11 April 2020)

Kartika, Mimi. (2019). *Pemprov DKI Dorong Swasta Sediakan Ruang Terbuka Hijau*.
<https://www.republika.co.id/berita/nasional/jabodetabek-nasional/19/02/13/pmuc6f423-pemprov-dki-dorong-swasta-sediakan-ruang-terbuka-hijau>. (Diakses 10 April 2020)

Kementerian Pekerjaan Umum. (2008). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.05 Tahun 2008 tentang Penyediaan RTH di Kawasan Perkotaan*. Kementerian Pekerjaan Umum, Jakarta.

Manurung, M Yusuf. (2019). *Luas RTH DKI Belum Jelas, Begini Penjelasan Dinas Kehutanan DKI*.
<https://metro.tempo.co/read/1175087/luas-rth-dki-belum-jelas-begini-penjelasan-dinas-kehutanan-dki/full&view=ok> (Diakses 10 April 2020)

Subagio, Julio. (2019). *Jakarta Masih Kekurangan Ruang Terbuka Hijau, Ini Penjelasan Ahli*.
<https://sains.kompas.com/read/2019/06/27/200400723/jakarta-masih-kekurangan-ruang-terbuka-hijau-ini-penjelasan-ahli>. (Diakses 9 April 2020)

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2019). *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019*. Pemporv DKI, Jakarta.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2019). *Peraturan Gubernur DKI Jakarta no. 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan*. Pemporv DKI, Jakarta.
Republik Indonesia (2002). *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*. Sekretariat Negara, Jakarta.

Republik Indonesia (2002). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Sekretariat Negara, Jakarta.