

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada saat ini, menghadapi tantangan dalam pengelolaan ruang terbuka hijau pada kawasan perkotaan semakin kompleks. Terutama, hal ini terjadi karena permintaan lahan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, terutama di tengah pertumbuhan, perkembangan, dan perubahan yang terpusat di kota. Kota menjadi pusat utama untuk berbagai kegiatan manusia, termasuk ekonomi, sosial, budaya, politik, dan beragam aktivitas lainnya. Namun, wilayah perkotaan menghadapi kendala luas lahan yang terbatas, terutama karena permintaan yang terus meningkat untuk pembangunan berbagai fasilitas kota seperti pemukiman, industri, jalur transportasi, dan infrastruktur lainnya. Sebagai akibatnya, lahan terbuka hijau di perkotaan secara perlahan-lahan tergerus dan tergantikan oleh pembangunan yang semakin berkembang.

Pemanfaatan ruang terbuka hijau di kota sering tidak sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Ini menyebabkan penurunan kualitas kota, seperti kurangnya perawatan dan pelestarian area pejalan kaki, serta perubahan taman hijau menjadi tempat berjualan bagi pedagang kaki lima. Perubahan ini mengganggu kenyamanan kota secara keseluruhan. Ruang Terbuka Hijau (RTH) penting akan menciptakan lingkungan kota yang indah nyaman. Ketersediaan RTH harus menjadi bagian integral dari perencanaan ruang kawasan perkotaan, memberikan manfaat besar bagi masyarakat. RTH dapat digunakan untuk rekreasi, pendidikan, dan interaksi sosial, sehingga penataan ruang perkotaan dapat memberikan kontribusi positif yang signifikan bagi kesejahteraan masyarakat perkotaan..

Ruang Terbuka Hijau (RTH) memberikan kontribusi positif yang signifikan bagi kesejahteraan masyarakat perkotaan. RTH tidak hanya menciptakan lingkungan kota yang estetik dan nyaman, tetapi juga harus menjadi bagian tak terpisahkan dari perencanaan ruang kawasan perkotaan. Manfaat besar RTH mencakup penggunaannya sebagai area rekreasi, sarana pendidikan, dan tempat interaksi sosial, yang pada akhirnya dapat meningkatkan kualitas hidup

dan keharmonisan komunitas perkotaan. RTH juga memiliki dampak ekologis sebagai "paru-paru kota," pengatur iklim mikro, penyedia peneduh, produsen oksigen, penyerap air hujan, dan penahan angin. Selain itu, RTH memiliki dampak budaya dengan menggambarkan ekspresi budaya lokal, menjadi sarana komunikasi bagi warga kota, dan menjadi wadah untuk pendidikan, penelitian, dan pelatihan terkait alam. RTH juga memiliki nilai estetika yang meningkatkan kenyamanan dan keindahan lingkungan kota.

Cepatnya perkembangan kota yang diakibatkan oleh peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan yang tidak terkendali, menyebabkan permintaan ruang yang tinggi. Hal ini berdampak negatif pada kualitas lingkungan. Rencana Tata Ruang yang ada tidak selalu mampu mengatasi perubahan penggunaan lahan di perkotaan, mengancam keberadaan RTH. Akibatnya, kota menjadi kurang nyaman. Diperlukan perencanaan dan pengelolaan ruang perkotaan yang lebih serius agar RTH tetap ada dan memberikan manfaat optimal bagi masyarakat. Dwi Hatmojo (2013:2) menyatakan bahwa keberadaan ruang terbuka hijau (RTH) sebagai salah satu komponen dalam perencanaan kota harus selalu dipertimbangkan, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Adanya peraturan terkait RTH, seperti Keputusan Menteri atau Peraturan Menteri, mencakup Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1988 tentang Penataan RTH di perkotaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2007 mengenai Penataan RTH, dan sejumlah peraturan perundangan lainnya. Semua peraturan tersebut mencakup aspek fungsi, kriteria, jenis, pengelolaan, dan standar luas Ruang Terbuka Hijau.

Masalah perkotaan saat ini semakin sulit diatasi, termasuk kemacetan, perkumuhan, banjir, longsor, kurangnya kesehatan masyarakat, dan berkurangnya ruang terbuka hijau (Rustam, 2014:1). Hal ini disebabkan oleh pembangunan yang padat, yang mengakibatkan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan kondisi yang aman, nyaman, dan berkelanjutan. Ruang terbuka seperti jalan, trotoar, taman, dan hutan kota dirancang untuk dapat diakses oleh masyarakat secara langsung atau tidak langsung.

Menurut Rustam (2000:1), Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area tanah yang didominasi oleh tumbuhan dan memiliki fungsi perlindungan habitat, sarana

lingkungan, dan mendukung kegiatan pertanian. RTH juga berperan dalam meningkatkan kualitas atmosfer, menjaga keberlanjutan air dan tanah, serta meningkatkan kualitas lansekap kota.

Astuti (2011:2) menjelaskan bahwa taman dalam skala pelayanan kota memiliki peran penting sebagai ruang terbuka hijau publik yang mendukung berbagai kegiatan masyarakat, seperti olahraga dan relaksasi.

Masyarakat juga memiliki peran yang signifikan dalam pengelolaan RTH kota, terutama melalui taman lingkungan atau penghijauan pekarangan. RTH di permukiman, terutama di perkotaan, memiliki berbagai fungsi, seperti estetika, hidrologi, klimatologi, perlindungan, dan aspek sosial budaya.

Terdapat dua jenis pola penggunaan lahan yang dapat dikelompokkan, yaitu lahan terbangun dan tidak terbangun. Lahan terbangun mencakup kawasan pemukiman, fasilitas umum, sosial, serta perdagangan dan jasa. Sedangkan lahan tidak terbangun meliputi persawahan, perladangan, dan penggunaan lainnya.

Perumahan Griya Asri 2 memiliki penduduk yang berasal dari berbagai daerah di Indonesia seperti Jawa, Sunda, Sumatera Barat, Lampung, dan juga Tionghoa.

Perumahan Griya Asri 2 menawarkan fasilitas yang memadai, seperti prestasi pendidikan yang tinggi, situasi keamanan yang kondusif, penduduk yang ramah, serta harga kebutuhan pokok yang terjangkau dan mudah didapatkan. Semua ini menjadi daya tarik bagi calon pembeli.

Penggunaan lahan di kecamatan ini hampir seluruhnya untuk kawasan pemukiman. Persentase penggunaan lahan untuk kawasan pemukiman padat di Griya Asri 2 mencapai hampir 60% untuk kepentingan warga dan 40% untuk kepentingan umum. Fasilitas umum (fasum) di Perumahan Griya Asri 2 memiliki berbagai ukuran, dan fasum terluas di antaranya adalah daerah resapan air yang mencakup luas terbesar sebesar 12.380m<sup>2</sup>. Daerah ini dimanfaatkan dengan partisipasi masyarakat, terutama untuk menanam berbagai jenis pepohonan, sehingga ruang terbuka hijau banyak dimanfaatkan di pemukiman ini. Selain itu, ketersediaan lapangan tersebar di berbagai blok dan sepanjang jalan perumahan Griya Asri 2 memberikan suasana yang segar dan menghindarkan pemukiman dari

kondisi kering. Dalam konteks pendidikan, kawasan pendidikan di Perumahan Griya Asri 2 berpusat di sekitar daerah sekolah dan tersebar di seluruh wilayah. Saat ini, terdapat 2 gedung sekolah menengah pertama, 1 gedung sekolah menengah atas, dan beberapa gedung sekolah mulai dari jenjang Taman Kanak-Kanak hingga berbagai sarana pendidikan nonformal lainnya.

Perumahan Griya Asri 2, yang terletak di Kecamatan Tambun Selatan, didirikan pada tahun 1996 dengan luas lahan kurang lebih 100 hektar. Sebelum pembangunan perumahan, area tersebut sebagian besar terdiri dari rawa-rawa dan sawah, yang kemudian diaplas dan diubah menjadi pemukiman. Saat ini, perumahan ini memiliki jenis tanah yang beragam, dan pemompaan air jetpump digunakan untuk mengatasi perbedaan kualitas air, dari air yang kuning hingga yang sangat jernih.

Perumahan Griya Asri 2 menjadi tempat tinggal bagi masyarakat yang berasal dari berbagai daerah, terutama yang memiliki keterkaitan dengan TNI, Polri, dan banyak karyawan. Mayoritas penduduk bekerja sebagai karyawan, dan jumlah penduduknya mencapai sekitar 25.000 jiwa, terdiri dari 8.333 kepala keluarga yang tersebar di 11 RW hingga bulan Januari tahun 2022.

Semakin cepat pertumbuhan jumlah penduduk, kebutuhan akan berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga semakin meningkat. Setiap individu menginginkan rumahnya memenuhi standar tertentu, termasuk ketersediaan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan prasarana lingkungan yang memadai.

Fenomena ini mendorong pemerintah dan sektor swasta untuk membangun lebih banyak perumahan. Konsep perumahan telah berubah dari kebutuhan dasar menjadi gaya hidup mewah. Gaya hidup mewah ini mencerminkan status sosial penghuni perumahan dan mendorong adopsi pola atau model perumahan tertentu, yang pada gilirannya mendorong pembangunan perumahan oleh pemerintah dan sektor swasta.

Perumahan tidak lagi hanya dianggap sebagai kebutuhan dasar dan sarana perlindungan, melainkan telah berubah menjadi simbol gaya hidup mewah yang mencerminkan status sosial penghuninya. Hal ini mempengaruhi pola dan model

perumahan yang dikembangkan, serta memicu berbagai kegiatan di sektor properti.

Pembangunan perumahan menjadi elemen kunci dalam strategi pengembangan wilayah, melibatkan aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan. Hal ini erat kaitannya dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial, yang semuanya merupakan bagian dari upaya untuk memantapkan ketahanan nasional.

Dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan, berbagai pendekatan ditempuh, namun beberapa di antaranya dapat menimbulkan dampak, termasuk situasi yang berpotensi mengarah pada tindakan yang negatif atau tidak terpuji yang bermula dari niat yang kurang baik. Dampak buruk yang umumnya terjadi mencakup aspek kualitas atau mutu barang, dengan konsumen seringkali berada dalam posisi yang merugikan.

Aspek-aspek konsumen seringkali menjadi permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan, di mana konsumen dapat mengalami kerugian. Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, yang merupakan persyaratan saat pengajuan izin lokasi, melibatkan serangkaian proses dari tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini terintegrasi dengan keseluruhan pembangunan perumahan. Setelah fasilitas sosial dan fasilitas umum diserahkan kepada pemerintah daerah, tanggung jawab pemeliharannya beralih kepada penghuni dan pemerintah daerah. Jika pengembang ingin menggunakan fasilitas tersebut untuk melanjutkan pembangunan perumahan, mereka harus memperbaiki dan memelihara fasilitas tersebut sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Permendagri No. 9 tahun 2009.

Pembiayaan pembangunan fasilitas sosial dibebankan pada harga rumah, sehingga pengembang dapat menyediakan fasilitas tersebut tanpa mengalami kerugian yang signifikan. Pada dasarnya, kewajiban pengembang terbatas pada penyerahan tanah matang kepada pemerintah daerah. Selanjutnya, pemerintah daerah melalui dinas terkait bertanggung jawab untuk membangun fasilitas-fasilitas yang diperlukan. Namun, situasinya menjadi lebih kompleks ketika hal

ini dikaitkan dengan janji-janji yang diberikan oleh pengembang kepada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya.

Ketidakjelasan mengenai tanggung jawab terkait fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam memenuhi kebutuhan konsumen dapat mengakibatkan ketidakpuasan dan kerugian bagi konsumen. Pengembang yang tidak menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada pemerintah daerah menciptakan peluang penyalahgunaan oleh pengembang.

Dengan demikian, penting untuk mencari solusi yang mengatasi ketidakjelasan dan memastikan pemenuhan janji-janji kepada konsumen, serta untuk memastikan bahwa fasilitas sosial dan fasilitas umum diserahkan dan dikelola dengan baik oleh pemerintah daerah untuk kepentingan masyarakat.

Hal ini yang menjadi perhatian peneliti, apakah pemanfaatan fasos fasum akan terus tumbuh dan terjaga kelestariannya. Oleh karena itu peneliti meneliti tentang **“Partisipasi Masyarakat dalam Pemanfaatan fasos fasum pada Perumahan Griya Asri 2 di Kecamatan Tambun Selatan”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Dalam penelitian ini, penulis mengidentifikasi beberapa masalah yang spesifik berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya yaitu sebagai berikut:

1. Pemanfaatan Fasos fasum pada perumahan Griya Asri 2 yang meliputi bagaimana kondisi ruang terbuka hijau.
2. Upaya pemanfaatan fasos fasum pada perumahan Griya Asri 2 yang meliputi bagaimana kondisi ruang terbuka hijau (luasannya, sebarannya, bentuknya, tanamannya) fasilitas-fasilitas yang ada.
3. Partisipasi masyarakat dalam pemanfaatan untuk fasos fasum pada perumahan Griya Asri 2.

### **C. Rumusan Masalah**

Dari identifikasi masalah dan pembatasan yang telah diuraikan sebelumnya, penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini:

1. Bagaimana keberadaan pemanfaatan fasos fasum pada perumahan Griya Asri 2 Kecamatan Tambun Selatan?
2. Bagaimana tingkat partisipasi dan pemanfaatan fasos fasum pada perumahan Griya Asri 2 Kecamatan Tambun Selatan?
3. Bagaimana upaya meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pemanfaatan fasos fasum dipumahan griya asri 2 kecamatan tambun selatan?
4. Faktor apa yang menjadi penghambat dalam pemanfaatan fasos fasum di Perumahan Griya Asri 2 Kecamatan Tambun Selatan?

### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Mendeskripsikan keberadaan pemanfaatan fasos fasum pada perumahan Griya Asri 2 Kecamatan Tambun Selatan terhadap keberadaan ruang terbuka hijau.
2. Menganalisis tingkat partisipasi dan pemanfaatan fasos fasum penduduk pada perumahan Griya Asri` 2 Kecamatan Tambun Selatan
3. Menjelaskan upaya meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pemanfaatan fasos fasum di Perumahan Griya Asri 2.
4. Menjelaskan Faktor apa yang menjadi penghambat dalam pemanfaatan fasos fasum di Perumahan Griya Asri 2 Kecamatan Tambun Selatan

### **F. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis melalui tujuan yang telah dijelaskan di atas. Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi sebuah pengetahuan baru bagi semua Mahasiswa maupun masyarakat sehingga bisa di jadikan sebuah pondoman dalam penelitian.
2. Manfaat Praktis, hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi sebuah informasi bagi Masyarakat dan Mahasiswa mengenai pemanfaatan ruang terbuka hijau, sehingga bisa dijadikan sebuah bahan pertimbangan mengenai pemanfaatan fasos fasum agar bisa selalu terjaga dengan adanya sebuah pemanfaatan ruang terbuka hijau