

**TINJAUAN HUKUM PERATURAN  
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 14 TAHUN 2022 TENTANG  
PENYIKAPAN DAN PENERAPAN RUANG  
TERBUKA HIJAU (RTH) DI PERUMAHAN  
CITRALAND MANADO <sup>1</sup>**

Oleh :

Frayen Rievo Seroan<sup>2</sup>

Hendrik Pondaag<sup>3</sup>

Firdja Baftim<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan hukum terhadap Penerapan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di perumahan Citraland Manado menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia dan untuk mengetahui identifikasi masalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 Di Perumahan Citraland Manado. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Hukum di Indonesia mengatur bahwa setiap kawasan perumahan wajib menyediakan RTH sebagai bagian dari tata ruang berkelanjutan. Citraland Manado telah memenuhi ketentuan ini sesuai regulasi nasional dan daerah. Namun, pengelolaan jangka panjang serta peran pemerintah dan masyarakat tetap dibutuhkan agar fungsi RTH optimal. Sesuai UU No. 26 Tahun 2007 dan Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2022, pengembang wajib menyediakan minimal 20% RTH dari total luas kawasan, baik dalam bentuk RTH publik (taman, jalur hijau, sempadan sungai) maupun privat (pekarangan, taman pribadi), 2. Perumahan Citraland Manado mengalokasikan ±40% dari total luas kawasan untuk fasilitas umum, sosial, dan RTH, melebihi ketentuan minimal 20% sesuai Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2022 Pasal 12. RTH di kawasan ini memenuhi fungsi ekologis, sosial, dan estetika, serta mendukung prinsip tata ruang berkelanjutan.

Kata Kunci : *RTH, perumahan Citraland*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Proses perkembangan kota tidak statis melainkan selalu dinamis. Penduduk selalu

berubah dan bergerak seringkali susah ditebak, karena itu pola tata ruang kota yang terlalu ketat dan kaku, tidak bias tanggap terhadap perubahan. Perencanaan kota 'open ended' yang luwes dan kenyal memungkinkan penjabaran nilai, kebutuhan, dan gaya hidup yang berbeda dalam suatu lingkungan yang dinamik dan kelompok- kelompok penghuni kota yang berdatangan akan dengan mudah menyesuaikan diri dan membentuk kembali secara kreatif organisasi ruang, waktu, makna, dan komunikasinya.<sup>5</sup>

Perkotaan yang merupakan kawasan strategis, menjadikannya pusat dari segala kegiatan, baik ekonomi, pendidikan, sosial, budaya, hingga politik. Pemusatan kegiatan ini menyebabkan perpindahan penduduk seperti urbanisasi dan transmigrasi masyarakat pedesaan yang berusaha mencari peruntungan di kota yang kemudian juga membangun keluarga disana. Hal inilah yang menyebabkan bertambahnya masalah kependudukan, dengan meningkatnya jumlah populasi manusia yang tidak terkontrol di area yang sudah padat penduduk. Selain itu, masalah tersebut juga dapat membuka resiko kriminalitas yang meningkat. Situasi tersebut juga menambah beban pikiran mengenai dimana masyarakat tersebut akan tinggal, mengingat wilayah permukiman merupakan atau papan sebagai tempat tinggal merupakan salah satu pokok kebutuhan utama dari manusia.

Kota Manado adalah salah satu Kawasan perkotaan di Indonesia yang cenderung mengalami permasalahan dalam perkotaan yaitu tingginya Tingkat pertumbuhan penduduk yang menyebabkan pengelolaan tata ruang kota semakin berat.<sup>6</sup> Jumlah penduduk perkotaan yang tinggi dan terus meningkat tersebut menyebabkan tingginya tekanan terhadap pemanfaatan ruang kota, sehingga penataan ruang Kawasan perkotaan perlu mendapatkan perhatian yang khusus, terutama yang terkait dengan penyediaan Kawasan hunian, fasilitas umum dan sosial, serta ruang-ruang terbuka di perkotaan.<sup>7</sup>

Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang semakin berkurang menimbulkan munculnya penyakit sosial dan kerawanan serta berpengaruh terhadap peningkatan iklim mikro, pencemaran udara, banjir, dan berbagai dampak negative lingkungan lainnya. Pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Pascasarjana Unsrat, NIM 210711010808

<sup>3</sup> Dosen Pascasarjana Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Dosen Pascasarjana Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Ibid, hlm. 201

<sup>6</sup> Kumurur, Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau berdasarkan Tipologi Kepemilikan di Kota Manado, (Manado: Unsrat Press), 2017, hlm. 3.

<sup>7</sup> Ibid, hlm 3

Ruang menyebabkan perlu diperbaharui Rencana Tata Ruang Nasional maupun Rencana Tata Ruang Wilayah, karena terdapat beberapa perbedaan tahapan perencanaan yang harus dilakukan. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Klasifikasi penataan ruang berdasarkan pasal 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.<sup>8</sup>

Hal ini menunjukkan bahwa fungsi kawasan menjadi poin utama dalam merencanakan peruntukan lahan. Ruang tidak dapat dipisahkan dari manusia baik secara psikologis, emosional, ataupun dimensional. Manusia berada dalam ruang, bergerak. Menghayati, dan berpikir, juga membuat ruang untuk menciptakan dunianya.<sup>9</sup> Dalam perencanaan kota, ruang kota harus dibedakan oleh suatu karakteristik yang menonjol seperti kualitas detail dan aktivitas yang berlangsung didalamnya.<sup>10</sup> Komponen utama perancangan kota terdiri dari dua kategori, yakni ruang keras dan ruang lembut.<sup>11</sup>

Ruang terbuka yang merupakan ruang yang direncanakan untuk kebutuhan pertemuan dan aktivitas bersama di udara terbuka masuk ke dalam komponen ruang lembut. Sampai saat ini, pemanfaatan ruang masih belum sesuai dengan harapan yakni terwujudnya ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Kualitas permukiman di perkotaan yang semakin turun bisa dilihat dari kemacetan yang semakin parah, berkembangnya Kawasan kumuh yang rentan dengan bencana banjir / longsor, serta semakin hilangnya ruang terbuka (Openspace) untuk sirkulasi dan Kesehatan masyarakat. Berdasarkan KTT Bumi di Rio de Janeiro, Brazil (1992) dan dipertegas lagi pada KTT Johannesburg Afrika Selatan 10 tahun kemudian (2002), disepakati bersama bahwa sebuah kota idealnya memiliki luas Ruang Terbuka Hijau (RTH) minimal 30% dari total luas kota. Namun tampaknya bagi kota-kota di Indonesia pada umumnya hal ini sulit direalisasikan akibat tekanan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan sarana dan prasarana kota, seperti pembangunan bangunan gedung, pengembangan, dan penambahan jalan yang terus meningkat.

Penyediaan Ruang Terbuka Hijau menjadi hal yang utama dikarenakan fungsi dan manfaatnya begitu besar bagi keberlangsungan hidup sebuah kota maupun perumahan. Ruang terbuka itu sendiri bisa berbentuk jalan, trotoar, ruang terbuka hijau seperti taman kota, taman perumahan, hutan, dan sebagainya. Ruang Terbuka Hijau kota merupakan bagian dari penataan ruang suatu Kawasan perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi, dan estetika, serta berfungsi sebagai Kawasan lindung.

Gagasan Ruang Terbuka Hijau muncul karena kondisi yang mengancam kerusakan lingkungan di beberapa wilayah kota, dikarenakan rencana ruang kota dan pengelolaan Pembangunan perkotaan yang kurang memperhatikan dampaknya pada lingkungan hidup. Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa “dibutuhkan paling sedikit setidaknya 30% ruang terbuka hijau pada wilayah kota”.<sup>12</sup> Hal tersebut dilakukan untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem iklim, maupun sistem ekologis lain yang selanjutnya akan meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta dapat meningkatkan nilai estetika kota.

Ruang terbuka hijau menekankan pada ruang terbuka publik yang berarti ruang terbuka hijau yang dimiliki, disediakan, dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Cakupan dari ruang terbuka hijau publik antara lain taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, Sungai, dan Pantai. Selanjutnya mengenai pemenuhan 30% ruang terbuka hijau sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Penataan Ruang, apakah disediakan oleh pemerintah, swasta, atau pengembang perumahan (*developer*). Selain ruang terbuka hijau publik ada juga ruang terbuka privat yang diantaranya seperti kebun atau halaman rumah / Gedung milik masyarakat / swasta yang ditanam tumbuhan. Pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, juga menjelaskan perihal tersebut. Dalam lampiran Permen PU tersebut terdapat pembagian dalam hal Arahkan Penyediaan RTH, dimana salah satunya dibedakan antara

<sup>8</sup> Dilihat dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

<sup>9</sup> Eko Budihardjo dan Djoko Sujarto, Kota Berkelanjutan, (Bandung: PT. ALUMNI), 2013, hlm. 63.

<sup>10</sup> Ibid, hlm. 74

<sup>11</sup> Ibid, hlm. 91

<sup>12</sup> Dilihat dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

RTH pada bangunan / perumahan serta pada lingkungan/permukiman.

Pasal 28 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, telah disebutkan bahwa “perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan”<sup>13</sup>, yang kemudian diperjelas dalam pasal tersebut, yakni yang dimaksud dengan rencana kelengkapan sarana termasuk rumah ibadah dan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Hal tersebut juga disebutkan Kembali pada pasal 17 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Di lingkungan terkecil seperti perumahan, keberadaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) merupakan komponen yang penting dalam menciptakan kehidupan yang sehat. Ruang Terbuka Hijau (RTH) di perumahan pada dasarnya memiliki fungsi pokok sebagai pendukung utama keberlanjutan kehidupan masyarakat di perumahan tersebut. Kebutuhan akan keberadaan Ruang Terbuka Hijau sangatlah penting untuk pemenuhan kecukupan akan oksigen menjadi salah satu daerah resapan air dan menjadi salah satu alternatif untuk rekreasi atau sekedar bersantai.

Beberapa kompleks perumahan seharusnya dibuat Ruang Terbuka Hijau agar nantinya digunakan sebagai area bermain, area berkumpul bersama keluarga dan kerabat. Pada kenyataannya banyak perumahan yang kurang memperhatikan dan membangun kondisi ruang terbuka hijau dengan peraturan dari Kementerian Pekerja Umum atau Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang berlaku. Hal ini menyebabkan fungsi Ruang Terbuka Hijau tersebut kurang dinikmati atau dirasakan oleh masyarakat penghuni di perumahan tersebut. Pengembang perumahan (*real estate*) atau biasa disebut *developer*. Perusahaan atau orang perorangan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan menjelaskan mengenai perusahaan Pembangunan

perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian pengembang perumahan merupakan suatu perusahaan yang melakukan usaha dalam bidang Pembangunan perumahan terdiri dari berbagai jenis, model, dan tipe rumah dalam jumlah yang besar diatas areal tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan di sekitar perumahan dan fasilitas-fasilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.<sup>14</sup>

Pengembang perumahan (*developer*) memiliki peran mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan layak huni dan bernilai ekonomis sehingga dapat diperjual belikan kepada masyarakat. Pengembang perumahan (*developer*) dapat bekerja membangun atau mengubah maupun memodifikasi perumahan atau bangunan yang sudah ada untuk menjadikannya perumahan / bangunan yang lebih baik, asri, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi.<sup>15</sup> Perumahan Rakyat biasanya mendapat subsidi dari Pemerintah, namun sehubungan dengan pentingnya permasalahan penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kota Manado, sehingga perlu juga dipersiapkan subsidi bagi luasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang dibangun.

Ruang Terbuka Hijau di kompleks perumahan sangat diperlukan dan dibutuhkan terutama bagi warga lingkungan perumahan itu sendiri yang mana Ruang Terbuka Hijau di kompleks perumahan berfungsi untuk mendukung program hidup bersih dan sehat di Kota Manado. Komplek perumahan yang ada di Kota Manado banyak yang belum memberikan Ruang Terbuka Hijau. Jika ada kebanyakan di perumahan menempatkan Ruang Terbuka Hijau hanya lahan sisa. Pengawasan untuk menangani kurangnya Ruang Terbuka Hijau menjadi perhatian bagi pemerintah atau walikota bertanggung jawab atas kegiatan pengawasan dalam pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Pengawasan dalam hal ini untuk mengetahui pelaksanaan kerja, hasil kerja, segala sesuatunya apakah sesuai dengan yang direncanakan atau tidak, serta mengukur Tingkat kesalahan yang terjadi sehingga mampu memperbaiki ke arah yang lebih baik.

<sup>14</sup> Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan.

<sup>15</sup> Nabilah Assa'diyah Tisya dan Muh. Ali Masnun, 2023, Aspek Hukum Pemenuhan Ruang Terbuka Hijau dan Penerapannya Pada Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Di Kabupaten Sidoarjo, Novum: Jurnal Hukum Unesa, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/49183>, (diakses pada 4 Maret 2025 pukul 21.10).

<sup>13</sup> Pasal 28 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.

Ruang Terbuka Hijau (RTH) di perumahan memiliki peran penting dalam menciptakan lingkungan yang sehat, nyaman, dan berkelanjutan bagi penghuninya. Konsep Ruang Terbuka Hijau (RTH) di perumahan berawal dari kebutuhan akan ruang yang dapat menyerap polusi udara, menyediakan area rekreasi, serta mendukung keberagaman ekosistem di Kawasan urban. Ruang Terbuka Hijau memberikan kesempatan bagi penghuni untuk memiliki udara segar, bersantai, atau berolahraga. Dengan adanya tanaman hijau kualitas udara menjadi lebih baik, dapat mengurangi polusi udara dan meningkatkan Kesehatan bagi penghuninya.

Ruang Terbuka Hijau (RTH) di perumahan berfungsi untuk pengelolaan air hujan. Tanaman dan tanah yang ada di Ruang Terbuka Hijau (RTH) membantu menyerap air hujan, mengurangi resiko banjir, serta mengurangi aliran air yang membawa polutan ke saluran air. Kehadiran Ruang Terbuka Hijau (RTH) memiliki dampak positif terhadap kesejahteraan mental penghuni perumahan. Penghuni perumahan yang memiliki akses ke Ruang Terbuka Hijau merasa lebih bahagia.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Penerapan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Diperumahan Citraland Manado Menurut Peraturan Perundang-undangan Di Indonesia?
2. Bagaimana Identifikasi Masalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) Yang Sesuai Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 Di Perumahan Citraland Manado?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan ialah metode penelitian hukum normatif

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Terhadap Penerapan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Diperumahan Citraland Manado Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang semakin menyusut drastis mengubah wajah Indonesia menjadi kota beton. Gedung-gedung pencakar langit menggantikan hutan-hutan kota, membuat kota besar seperti paru-paru yang sesak, haus akan oksigen segar. Minimnya RTH tidak hanya mengancam kesehatan masyarakat, tetapi juga memicu berbagai masalah lingkungan seperti banjir, polusi udara, dan perubahan iklim. Menurut data dari Kementerian Pekerjaan Umum

dan Perumahan Rakyat (PUPR) tahun 2019, hanya 13 dari 174 kota di Indonesia yang telah mengikuti Program Kota Hijau dan memiliki porsi RTH sebesar 30% atau lebih. Hal ini berarti, hanya sekitar 6% kota yang memenuhi standar RTH yang ditetapkan. Padahal, sejak 2007, Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah mengatur bahwa setiap kota harus memiliki RTH minimal 30% dari total luas wilayahnya, dengan 20% RTH publik dan 10% RTH privat.<sup>16</sup>

Pemerintah Indonesia telah membentuk sejumlah peraturan perundang-undangan, diantaranya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pemanfaatan dan Pengelolaan Lingkungan. Pada Undang-Undang ini dapat dipahami bahwa “Ruang” merupakan unsur lingkungan hidup sehingga pengelolaan atau penataan ruang pada dasarnya adalah pengelolaan lingkungan hidup. Ruang dapat diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sebagai sumber daya alam.<sup>17</sup>

Sebagai wadah ruang itu terbatas pada besaran wilayah, sedangkan sebagai sumberdaya, ruang terbatas pada daya dukungnya. Oleh karena itu pemanfaatan ruang perlu ditata agar tidak terjadi pemborosan dan penurunan kualitas ruang.<sup>18</sup>

Ruang itu perlu di tata lewat peraturan perundang-undangan, sehingga dibuatlah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Ini merupakan dasar pengaturan yang lebih khusus mengenai penataan dan peruntukan atas ruang-ruang yang ada dalam wilayah negara, provinsi maupun dalam lingkup yang lebih kecil yaitu Kota. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada Pasal 23 ayat (1) disebutkan dalam arahan kebijakan bahwa muatan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota mencakup:<sup>19</sup>

1. Tujuan, Kebijakan dan Strategi Penataan Rencana Wilayah Kota;
2. Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota;
3. Rencana Pola Ruang Wilayah Kota;
4. Penetapan Kawasan Strategis Kota;
5. Arahan Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota (Penyediaan dan Pemanfaatan RTH, Non Hijau, Sarana Prasarana); dan
6. Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

<sup>16</sup> www.Caritra.org, Indonesia Tenggelam dalam Beton: Krisis Ruang Hijau, (diakses pada 28 Mei 2025 pukul 19.57).

<sup>17</sup> Mieke Komar Kantaatmadja, Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang, (Bandung: Mandar Maju), 2002. hlm. 115.

<sup>18</sup> Ibid, hlm. 115

<sup>19</sup> Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

### Wilayah Kota.

Manado adalah kota yang berada di tepi pantai. Arah utara, timur dan selatan dipagari barisan bukit landai, berombak, berombak berbukit dan bergunung yang berwarna hijau. Arah sebelah barat terdapat laut Sulawesi, dengan tiga pulau wisata yakni Bunaken, Manado Tua dan Siladen. Pemerintah terus mendorong keberadaan ruang terbuka hijau (RTH) yang ideal untuk mengurangi kadar polutan seperti timah hitam dan timbal yang sangat berbahaya bagi kesehatan. Meningkatkan kualitas air tanah, mencegah banjir, mengurangi polusi udara dan secara alami mengatur iklim mikro, ini adalah fungsi ekologis dari ruang terbuka hijau (RTH).

Ruang Terbuka Hijau (RTH) juga menjadi ruang interaksi sosial, tempat rekreasi, bagian fungsi sosial ekonominya. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.<sup>20</sup>

Rencana sistem perkotaan di wilayah Kabupaten/Kota adalah rencana susunan kawasan perkotaan sebagai pusat kegiatan di dalam wilayah Provinsi. Kota Manado merupakan bagian dari Provinsi Sulawesi Utara dalam kapasitas sebagai Ibukota Provinsi mengembangkan Sistem Perkotaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Lingkup wilayah perencanaan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado sebagaimana yang termuat dalam Perda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado Pasal 2 ayat (1) mencakup wilayah kota dengan batas berdasarkan aspek administratif dan fungsional meliputi seluruh wilayah daratan dan kepulauan seluas kurang lebih 15.726 ha dan Kawasan Reklamasi kurang lebih 83 ha.

Tinjauan kebijakan RTRW Provinsi Sulawesi Utara secara hierarki akan melandasi penyusunan RTRW Kota Manado, yaitu melalui kebijakan pengembangan struktur tata ruang dan kebijakan pola pemanfaatan ruang. Ruang terbuka Hijau (RTH) yang memiliki fungsi ekologi menjadi ruang tempat warga dapat bersilaturahmi dan berekreasi, fungsi estetis fungsi planologi dalam Tata Kota, fungsi ekonomis. Dengan adanya peningkatan jumlah taman sebagai ruang terbuka hijau dapat menyerap kadar karbondioksida (CO<sub>2</sub>), menambah oksigen, menurunkan suhu dengan

keteduhan dan kesejukan tanaman, menjadi area resapan air, serta meredam kebisingan.

Pembangunan fisik di Kota Manado tidak dibarengi pembangunan ruang terbuka hijau (RTH). Data Bappeda Manado mencatat, ruang terbuka hijau (RTH) di kota Manado belum mencapai 10 persen. Sesuai aturan, RTH suatu kota besarnya 30 persen, terdiri dari 20 persen RTH publik dan 10 persen RTH privat. Sejumlah kecamatan masuk dalam kategori sekarat RTH. Kecamatan Mapanget misalnya, hanya memiliki 9,25 persen RTH dari total wilayah 5.820 hektare. Kecamatan Wenang serta Sario lebih parah lagi. Masing - masing hanya punya tujuh persen RTH.

Minimnya RTH menyebabkan masalah serius bagi warga kota Manado, Seperti yang dialami beberapa. Masyarakat rentan terkena stres karena terbatasnya ruang hijau. Kualitas udara yang buruk menyebabkan warga gampang terserang penyakit. Dalam pemaparan Laporan Awal (*Inception Report*) Penyusunan Masterplan Ruang Terbuka Hijau Kota Manado oleh Konsultan, PT. Ciputra Development Tbk. Dalam pemaparannya Tim ahli konsultan, menyampaikan bahwa berdasarkan Undang-undang Penataan Ruang (UUPR) No. 26 Tahun 2007 setiap kota di Indonesia harus menyediakan 30% Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang terdiri dari 20% RTH publik dan 10% RTH privat. Tim ahli konsultan PT. Ciputra Development Tbk, juga menyampaikan bahwa dengan adanya RTH di suatu kota akan memiliki fungsi berdasarkan topologi kawasan perkotaan itu sendiri. Seperti di kawasan pantai RTH berfungsi sebagai wilayah pantai, sosial budaya, dan mitigasi bencana. Sementara itu untuk kawasan pengunungan RTH berfungsi sebagai konservasi tanah, konservasi air, keanekaragaman hayati, dan mitigasi / evakuasi bencana. Berdasarkan data Pemerintah Kota Manado, RTH yang terdapat di Kota Manado seluas 6.741 Ha dan tersebar di 11 Kecamatan, namun demikian terdapat beberapa Kecamatan yang ketersediaan ruang terbukanya sangat kecil contohnya Kecamatan Wenang.

Regulasi terkait RTH di Indonesia juga diperkuat dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau. Peraturan ini menegaskan peran krusial RTH dalam menyediakan jasa ekosistem, seperti penyediaan udara bersih, pengaturan iklim, dan pengendalian banjir. Namun, implementasi aturan ini masih jauh dari harapan. Ruang Terbuka Hijau menjelaskan bahwa kebijakan RTH di Indonesia sering dikesampingkan. Pembangunan infrastruktur yang masif sering kali

<sup>20</sup> Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034

tidak memperhatikan peraturan RTH, membuat eksistensi RTH semakin terancam dan luasnya semakin berkurang. Ironisnya, RTH dapat menjadi investasi jangka panjang karena memiliki manfaat yang sangat luas, termasuk dalam penyediaan ruang rekreasi, pengendalian polusi, dan penyerapan air hujan.

Pemerintah Indonesia juga secara resmi mengeluarkan definisi tentang ruang terbuka hijau ini dengan istilah ruang terbuka hijau kawasan perkotaan atau RTHKP. Jikalau mengacu pada Peraturan Mendagri No.1 tahun 2007 tentang penataan ruang terbuka hijau kawasan perkotaan ini, maka pengertian Ruang Terbuka Hijau adalah bagian dari ruang terbuka suatu kawasan perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi dan estetika.

Ruang terbuka hijau itu sendiri terbagi atas dua jenis, yaitu Ruang Terbuka Hijau Publik dan Ruang Terbuka Hijau Privat. Ruang Terbuka Hijau Publik adalah Ruang Terbuka Hijau yang penyediaan dan pemeliharannya menjadi tanggungjawab Pemerintah Kabupaten/Kota. Sementara Ruang Terbuka Hijau Privat adalah Ruang Terbuka Hijau yang penyediaan dan pemeliharannya menjadi tanggungjawab pihak/lembaga swasta, perseorangan dan masyarakat yang dikendalikan melalui izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Pasal 1 angka 12 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Kota Manado tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 menyatakan bahwa “Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota adalah tujuan yang ditetapkan pemerintah daerah kota yang merupakan perwujudan visi dan misi pembangunan jangka panjang kota pada aspek keruangan yang pada dasarnya mendukung terwujudnya ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan sesuai wawasan nusantara dan ketahanan nasional”.<sup>21</sup>

Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup adalah upaya sadar dan terencana yang memadukan lingkungan hidup, termasuk sumberdaya ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa datang.

Pasal 1 angka 58 Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-

2034 disebutkan bahwa “Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam”.<sup>22</sup> Sedangkan dalam Pasal 1 angka 59 Ruang Terbuka Non Hijau adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau pun berpori (cadas, pasir, kapur, dan lain sebagainya).<sup>23</sup>

Arahan Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota adalah arahan untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang wilayah kota sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kota melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya, dalam suatu indikasi program utama jangka menengah lima tahunan kota yang berisi usulan program utama, sumber pendanaan, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan. Penyediaan Ruang Terbuka Hijau direncanakan dengan luas sekitar 6.741 Ha atau 42,86 % dari luas wilayah kota yang terdiri atas Ruang Terbuka Hijau Privat dan Ruang Terbuka Hijau Publik. Penyediaan RTH privat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikembangkan seluas kurang lebih 2.892 ha atau 18,42% dari luas wilayah kota, yang meliputi pekarangan rumah, pekarangan perkantoran, pekarangan pertokoan dan tempat usaha, pekarangan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Penyediaan RTH publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dikembangkan seluas kurang lebih 3.849 Ha atau sekitar 24,47% dari luas wilayah kota, meliputi:

- a. Taman lingkungan, taman kelurahan, taman kecamatan dan taman kota dengan luas kurang lebih 237 Ha;
- b. Hutan kota, sabuk hijau, dan jalur hijau jalan dengan luas kurang lebih 54 Ha;
- c. Sempadan sungai, sempadan pantai, sempadan jalan, dan pengamanan mata air dengan luas kurang lebih 299 Ha;
- d. Fungsi khusus atau tertentu dengan luas wilayah dengan luas kurang lebih 7 Ha;
- e. Resapan air dalam bentuk rawa dan perbukitan dengan luas kurang lebih 3.059 Ha; dan
- f. Pemakaman dengan luas kurang lebih 93 Ha dan pengembangan luas lainnya melalui hasil kajian.

<sup>21</sup> Pasal 1 angka 12 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Kota Manado tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034

<sup>22</sup> Ibid, Pasal 1 angka 58

<sup>23</sup> Ibid, Pasal 1 angka 59

Pasal 66 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 dijelaskan bahwa, Pembiayaan program pemanfaatan ruang bersumber pada:

- a) Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional (APBN);
- b) Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi;
- c) Anggaran Pendapatan dan Belanja (APBD) Kota;
- d) Investasi Swasta;
- e) Kerjasama pembiayaan; dan
- f) Sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 81 ayat (7) Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 dijelaskan bahwa terdapat Ketentuan umum peraturan zonasi untuk Ruang Terbuka Hijau Kota meliputi:<sup>24</sup>

- a. Zona Ruang Terbuka Hijau yang merupakan RTH Kawasan perlindungan setempat berupa RTH sempadan sungai, RTH pengamanan sumber air baku/mata air, dan rekreasi, serta dilarang untuk kegiatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi Ruang Terbuka Hijau.
- b. Proporsi Ruang Terbuka pada wilayah perkotaan sebesar minimal 30 (tiga puluh) persen yang terdiri atas 20 (dua puluh) persen ruang terbuka hijau publik dan 10 (sepuluh) persen ruang terbuka hijau privat;
- c. Pembangunan kaveling perumahan wajib menyediakan RTH 20 (dua puluh) persen dari luas kaveling yang nantinya akan diserahkan kepada Pemerintah Kota sebagai aset Pemerintah Kota.

Zona kawasan peruntukan perumahan terdiri atas:

- a) Zona perumahan dengan kepadatan tinggi difungsikan untuk pembangunan perumahan dengan kepadatan bangunan antara 51 (lima puluh satu) sampai dengan 100 (seratus) unit per hektar;
- b) Zona perumahan dengan kepadatan sedang difungsikan untuk pembangunan rumah dan perumahan dengan kepadatan bangunan antara 26 (dua puluh enam) sampai dengan 50 (enam puluh) unit per hektar; dan
- c) Zona perumahan dengan kepadatan rendah difungsikan untuk pembangunan rumah dengan kepadatan bangunan paling banyak 25 (dua puluh lima) unit per hektar.

Indonesia perlu memberikan perhatian serius terhadap masalah ini. Defitri (2023) dan Rahadian (2019) menekankan bahwa minimnya luas Ruang Terbuka Hijau di berbagai kota besar memiliki beberapa penyebab. Penyebab tersebut meliputi minimnya lahan yang dimiliki pemerintah setempat untuk dikembangkan menjadi RTH, tidak adanya dana yang dianggarkan untuk Ruang Terbuka Hijau, dan rumitnya proses pembelian lahan untuk diubah menjadi RTH karena harga tinggi atau lokasi yang tidak strategis. Akibatnya, banyak pemerintah daerah yang kesulitan memenuhi porsi Ruang Terbuka Hijau. Keprihatinan ini menunjukkan perlunya strategi konkret untuk meningkatkan penyediaan dan pengelolaan Ruang Terbuka Hijau di perkotaan demi mendukung pembangunan berkelanjutan dan kualitas hidup yang lebih baik bagi masyarakat. Ruang hijau yang memadai tidak hanya memberikan manfaat ekologis, tetapi juga sosial dan ekonomi, menjadikan kota lebih layak huni dan sehat bagi semua warganya.

Menurut Pasal 96 Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 menyebutkan bahwa Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh Pemerintah Kota dengan melibatkan peran masyarakat, melalui kegiatan dalam bentuk:

- a. Partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;
- b. Partisipasi dalam pemanfaatan ruang; dan
- c. Partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Peran masyarakat dalam proses penyusunan perencanaan perencanaan tata ruang dapat berbentuk:

- a) Pemberian masukan untuk menentukan arah pengembangan yang akan dicapai;
- b) Pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangun termasuk bantuan untuk memperjelas hak atas ruang wilayah, termasuk perencanaan tata ruang kawasan;
- c) Pemberian masukan dalam merumuskan perencanaan tata ruang;
- d) Pemberian informasi, saran, pertimbangan atau pendapat dalam penyusunan strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang;
- e) Pengajuan keberatan terhadap rancangan rencana tata ruang; dan
- f) Kerja sama dalam penelitian dan pengembangan; dan/atau bantuan tenaga ahli.

Pasal 96 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-

<sup>24</sup> Pasal 81 ayat (7) Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034

2034 menyebutkan bahwa Peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang dapat berbentuk.<sup>25</sup>

- a) Pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan yang berlaku;
- b) Bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang;
- c) Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana rinci tata ruang;
- d) konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas;
- e) Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana rinci tata ruang;
- f) Pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang;
- g) Kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan;
- h) Melakukan usaha investasi dan/atau jasa keahlian; dan
- i) Mengajukan gugatan ganti rugi kepada pemerintah atau pihak lain apabila kegiatan pembangunan yang dilaksanakan merugikan.

Peran masyarakat di bidang penataan ruang dapat disampaikan secara langsung dan/atau tertulis kepada Walikota dan juga dapat disampaikan melalui unit kerja terkait yang ditunjuk Walikota. Arah pemanfaatan ruang wilayah kota meliputi perumusan program sectoral dalam rangka perwujudan struktur ruang dan pola ruang wilayah dan kawasan strategis.

Pasal 95 Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 dijelaskan bahwa Dalam kegiatan pemanfaatan ruang setiap orang wajib:

- a) Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b) Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c) Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d) Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Ketentuan pidana dijelaskan dalam Pasal 100 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 dijelaskan bahwa "Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam

Pasal 95, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

## **B. Identifikasi Masalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) Yang Sesuai Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 Di Perumahan Citraland Manado**

Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau, "Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya".<sup>26</sup>

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan penataan ruang dan perkotaan harus sesuai dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintah, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Dalam hal ini perkembangan kota akan terus meningkat seiring dengan banyaknya jumlah penduduk tiap tahunnya. Kebutuhan akan fasilitas penunjang meningkat dan dapat menggeser lahan yang diperuntukan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau menyebutkan bahwa "Ruang Terbuka Hijau Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika".<sup>27</sup>

Ruang Terbuka Hijau paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah Kota atau Kawasan Perkotaan. Ruang Terbuka Hijau wilayah kota atau kawasan perkotaan terdiri atas Ruang Terbuka Hijau Publik paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan Ruang Terbuka Privat paling sedikit 10% (sepuluh persen). Rencana

<sup>25</sup> Pasal 96 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034.

<sup>26</sup> Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau.

<sup>27</sup> Ibid, Pasal 1 angka 15

Detail Tata Ruang (RDTR) dibuat untuk dapat dijadikan pedoman pembangunan suatu daerah. Dengan adanya perubahan ruang terbuka hijau yang terjadi, nantinya dapat diketahui kesesuaian fakta di lapangan dengan apa yang sudah direncanakan oleh pemerintah setempat. Hapsari menjelaskan bahwa perlu diketahui tingkat kesesuaian antara ruang terbuka hijau saat ini dengan yang sudah direncanakan dalam RDTR. Melalui penelitian ini diharapkan dapat diketahu tingkat kesesuaian RDTR yang sudah diterapkan hingga saat ini dan selanjutnya dapat diberikan suatu arahan kebijakan baru untuk mendukung terciptanya pembangunan berkelanjutan.<sup>28</sup>

Tata Ruang dihasilkan melalui proses perencanaan dengan pendekatan perencanaan sektoral dan perencanaan wilayah. Keseluruhan proses perencanaan tata ruang disertai dengan bagaimana seharusnya ruang dimanfaatkan disertai dengan pengendalian ruang disebut dengan penataan ruang. Sedangkan menurut Waskito, Rencana Tata Ruang terbagi menjadi 2, yakni rencana umum yang terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional, RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten/Kota dan rencana rinci yang terdiri dari RTR Pulau, RTR Kawasan Strategis Nasional, dan RDTR Kabupaten dan Kota.

Penyusunan RDTR sendiri terdapat dalam Undang-Undang Penataan Ruang serta diatur lebih jauh di dalam peraturan menteri yang diterbitkan pada Tahun 2011 dan diperbaharui pada Tahun 2018. Pada peraturan tersebut diatur mengenai hal-hal serta muatan substansi yang harus dipenuhi dalam menyusun dokumen RDTR, yang terdiri dari dokumen RDTR dan Peraturan Zonasi (PZ).

Penyediaan ruang terbuka hijau harus mencapai 30% dari luas wilayahnya pada perkembangan perkotaan. Hal ini, perlu adanya pengendalian dan pemanfaatan RTH sebagai fasilitas penunjang kegiatan manusia, baik sebagai aspek resapan air, ekologis, ekonomi, dan/atau sebagai sarana bersosialisasi masyarakat.

Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau menyatakan bahwa beberapa fungsi Ruang Terbuka Hijau, diantaranya:<sup>29</sup>

- a) Fungsi aspek resapan air meliputi area penyedia resapan air; area penyedia pengisian air tanah; dan/atau pengendali banjir;
- b) Fungsi aspek sirkulasi vegetasi;
- c) Fungsi aspek ekologis meliputi penghasil oksigen; bagian paru-paru kota; pengatur iklim mikro; peneduh; penyerapan air hujan; penyedia habitat vegetasi dan satwa; penyerap polusi udara, polusi air, dan polusi tanah; menahan angin; dan/atau peredam kebisingan.
- d) Fungsi aspek ekonomi meliputi pemberian jaminan peningkatan nilai tanah; pemberi nilai tambah lingkungan kota; dan/atau penyedia ruang produksi pertanian, perkebunan, kehutanan, dan/atau wisata alam.
- e) Fungsi aspek sarana bersosialisasi masyarakat meliputi peningkatan kenyamanan lingkungan; peningkatan keindahan lingkungan; pembentuk identitas elemen kota; dan/atau pencipta suasana serasi dan seimbang antara area terbangun dan tidak terbangun.

Taman kota paling sedikit memiliki lahan terbuka yang berfungsi sosial budaya, dan estetika sebagai sarana kegiatan rekreasi, edukasi, atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk dalam 1 (satu) kota atau Kawasan Perkotaan. Proporsi Ruang Terbuka Hijau taman kota terdiri atas paling sedikit 85% (delapan puluh lima persen) dan sisanya berupa tutupan non hijau ramah lingkungan. Sedangkan Taman RW paling sedikit 60% (enam puluh persen) tutupan hijau dan sisanya berupa tutupan non hijau ramah lingkungan. Taman RT paling sedikit memiliki kriteria:

- a. Taman yang ditujukan untuk melayani penduduk dalam lingkungan 1 (satu) RT;
- b. Sebagai daerah resapan air;
- c. Sebagai pengendali iklim mikro;
- d. Sebagai tempat aktivitas sosial masyarakat;
- e. Memiliki radius pelayanan 100 m (seratus meter);
- f. Memiliki luas paling sedikit 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi); dan
- g. Proporsi Ruang Terbuka Hijau taman RT terdiri atas: - Paling sedikit 50% (lima puluh persen) tutupan hijau; dan - Sisanya berupa tutupan nonhijau ramah lingkungan.

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau menyebutkan

<sup>28</sup> Sofia Nurul Laili, Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi, Jurnal STPN

<sup>29</sup> Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022

tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau.

bahwa “Objek ruang berfungsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) terdiri atas:<sup>30</sup>

- a) Objek ruang pada bangunan;
- b) Objek ruang pada kaveling; dan
- c) RTB.

Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau menyebutkan bahwa “Objek ruang pada bangunan paling sedikit memiliki kriteria:

- a. Berupa permukaan bangunan yang ditanami vegetasi;
- b. Memiliki luasan sesuai perhitungan IHBI, sebagai upaya memenuhi ketentuan KDH yang ditetapkan dalam RTR;
- c. Menggunakan instalasi, sistem utilitas, dan/atau media khusus sesuai kriteria teknis bangunan; dan/atau
- d. Menanam vegetasi lokal yang memenuhi kriteria teknis lanskap RTH pada bangunan yang berfungsi sebagai peneduh, peredam suara, penyaring bau, penyaring debu, dan/atau pertanian perkotaan.

Objek ruang pada kavling terdiri atas:

- a. Persil pada kawasan/zona perumahan;
- b. Persil pada kawasan/zona perdagangan dan jasa;
- c. Persil pada kawasan/zona perkantoran;
- d. Persil pada kawasan/zona kawasan industri dan/atau;
- e. Pekarangan rumah.

Objek ruang pada kaveling paling sedikit memiliki kriteria:

- a. Berupa penutup lahan/perkerasan berpori yang dapat menangkap dan/atau meresapkan air;
- b. Memiliki luasan sesuai dengan KDH yang ditetapkan dalam ketentuan umum zonasi/peraturan zonasi dalam RTR;
- c. Menyediakan daerah tangkapan air berupa kolam, bidang, sumur, embung, atau situ sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- d. Menyediakan sistem pemanenan air hujan sebagai sumber air alternatif yang memenuhi kriteria teknis pemeliharaan lanskap RTH pada kaveling sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- e. Ditanami vegetasi lokal dengan stratifikasi lengkap yang memenuhi kriteria tanaman dan kriteria teknislanskap untuk RTH pada kaveling yang berfungsi sebagai peneduh, peredam suara, penyaring bau, dan/atau penyaring debu sesuai dengan peraturan

perundang-undangan.

Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau dijelaskan bahwa “Penyediaan Ruang Terbuka Hijau mencakup kegiatan perencanaan, penyediaan lahan, dan perancangan”.<sup>31</sup>

Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau menyebutkan bahwa “pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau mencakup Ruang Terbuka Hijau Publik, Ruang terbuka Hijau Privat, dan Ruang Terbuka Hijau yang dimanfaatkan publik”.<sup>32</sup> Menurut Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau menyebutkan bahwa Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau dilakukan berdasarkan tipologi Ruang Terbuka Hijau berupa:<sup>33</sup>

- a) Pemanfaatan kawasan/zona Ruang Terbuka Hijau;
- b) Pemanfaatan kawasan/zona lainnya yang berfungsi Ruang Terbuka Hijau;
- c) Pemanfaatan objek ruang berfungsi Ruang Terbuka Hijau.

Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau dapat diberikan insentif dalam upaya untuk mewujudkan Ruang Terbuka Hijau yang berkualitas. Selanjutnya dalam Pasal 25 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau disebutkan bahwa “kerjasama dalam penyediaan dan pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau dapat berupa pengakuan Ruang Terbuka Hijau paling sedikit dilakukan melalui mekanisme, seperti sewa lahan, pengelolaan lahan Ruang Terbuka Hijau, atau pembelian/pembebasan lahan”.<sup>34</sup>

Pengakuan Ruang Terbuka Hijau bersama dilaksanakan melalui persetujuan dari Menteri dari hasil penilaian ahli. Berdasarkan karakteristik Ruang Terbuka Hijau di Perkotaan Manado, Citraland Manado mestinya menyertakan Ruang Terbuka Hijau Privat (Pekarangan/taman di tiap rumah atau cluster), Ruang Terbuka Publik seperti Taman *cluster/backbone* area yang dapat digunakan warga umum, jalur hijau di sepanjang

<sup>30</sup> Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau

<sup>31</sup> Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau

<sup>32</sup> Ibid, Pasal 22

<sup>33</sup> Ibid, Pasal 23

<sup>34</sup> Pasal 25 ayat (3)

jalan utama atau boulevard internal. Kenyataan di Perumahan Citraland Manado dilengkapi taman dan jalur pejalan kaki sebagai bagian dari Ruang Terbuka Publik.

Ruang Terbuka Hijau di Perumahan Citraland Manado dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau yang mewajibkan kawasan perumahan menyediakan 20 % RTH dari total luas kavling, meliputi kombinasi antara RTH publik dan privat. Sedangkan menurut Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 menetapkan 20% (dua puluh persen) Ruang Terbuka Hijau Privat (pekarangan rumah, kantor, dsb.) dan tambahan 24.5 % sebagai RTH publik (taman, jalur hijau, sempadan sungai/pantai).

Perumahan Citraland Manado memiliki Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang luas terutama di sepanjang jalan utama dan di dalam setiap cluster perumahan. Ruang Terbuka Hijau ini didesain untuk memberikan suasana yang asri, nyaman, dan sehat bagi penghuni. Pemerintah daerah menetapkan Perda zonasi dan peruntukan lahan termasuk alokasi Ruang Terbuka Hijau di perumahan seperti Perumahan Citraland Manado. Secara hukum, Citraland Manado harus memenuhi ketentuan 30 % RTH (20 % publik, 10 % privat), dengan detail direncanakan dalam RDTR dan masterplan yang disetujui pemerintah daerah. Pengembang juga bertanggung jawab memelihara RTH tersebut, dan pemerintah setempat berkewajiban melakukan pengawasan dan penegakan hukum terhadap setiap penyimpangan. Pada saat pembangunan (2003–sejak), Citraland Manado mengalokasikan sekitar 40 % dari total lahan untuk fasilitas penunjang dan RTH, sedangkan 60 % untuk hunian dan komersial. Alokasi ini jauh melebihi ambang minimal 20 %, menunjukkan kepatuhan bahkan berlebihan terhadap ketentuan. Pada Tahun 2014 Banjir bandang yang terjadi di Manado, Sulawesi Utara, dan telah menelan korban tewas 16 orang seakan tak pandang bulu. Luapan air juga merendam kawasan perumahan elite, Citraland Manado. Padahal, Citraland Manado merupakan kawasan perumahan yang diklaim telah menerapkan kaidah-kaidah pembangunan pro lingkungan. Namun, tetap saja, perumahan seluas 100 hektar yang terdiri atas 11 cluster tersebut tak bebas banjir.<sup>35</sup>

Setahun kemudian, tepatnya pertengahan Februari 2012, tak hanya banjir yang terjadi, melainkan juga disertai tanah longsor di sekitar kawasan Eden Bridge. Tahun ini, banjir juga tak absen, bahkan kondisinya lebih parah, akibat jebolnya jembatan yang melintasi perumahan tersebut. Direktur PT Ciputra Development Tbk, Tulus Santoso, menjelaskan, bencana banjir dan longsor yang merendam Citraland Manado, akibat intensitas curah hujan tinggi yang terjadi dan juga luapan air sungai (air bah).

Terdapat dua klaster di pinggir aliran sungai yang terdampak paling signifikan. Meski tidak ada alokasi dana khusus untuk menangani banjir tahun ini, namun pihaknya mengakui sudah melakukan penanganan maksimal. PT Ciputra Development Tbk. (Citraland Manado) telah membangun sesuai prinsip pembangunan berkelanjutan sekitar 40 persen dari total are sebagai fasilitas penunjang dan Ruang Terbuka Hijau. Sebagian besar 60% dikembangkan menjadi properti perumahan dan komersial. Dalam evaluasi kepatuhan alokasi Ruang Terbuka Hijau sekitar 40% > 20% persyaratan, Perumahan Citraland Manado sudah lebih dari cukup sudah memenuhi dan bahkan melampaui ketentuan Ruang Terbuka Hijau minimal dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 14/2022 dan RTRW Kota Manado untuk menyediakan Ruang Terbuka Hijau seperti Taman cluster, jalur hijau, dan halaman rumah (privat) dan area Landmark, sempadan (publik) dan sudah memastikan Ruang Terbuka Hijau berkelanjutan bias melibatkan City Management.

Perumahan Citraland Manado memiliki ruang terbuka hijau yang luas, dengan sekitar 40% dari total area didedikasikan untuk fasilitas penunjang dan ruang terbuka hijau, sesuai prinsip pembangunan berkelanjutan, menurut pengembang perumahan Citraland Manado.

Ruang terbuka hijau ini bermanfaat untuk mengurangi polusi, menyediakan oksigen, dan menciptakan lingkungan yang sejuk dan asri. Beberapa contoh Ruang Terbuka Hijau di Perumahan Citraland Manado yaitu:

- a) Taman, Terdapat taman di berbagai kluster, seperti Taman Manhattan, yang menjadi bagian dari fasilitas penunjang perumahan.
- b) Jalur hijau di sepanjang jalan ini area hijau di sepanjang jalan perumahan juga berkontribusi pada ruang terbuka hijau.
- c) Area terbuka lainnya: Selain taman dan jalur hijau, terdapat juga area terbuka lain yang

<sup>35</sup> Kompas.com, Banjir Bandang Juga Hantam Perumahan Elite Citraland Manado, <https://properti.kompas.com/read/2014/01/18/1157032/Ban>

jir.Bandang.Juga.Hantam.Perumahan.E  
lite.Citraland.Manado?utm\_source, (diakses pada 27 Mei 2025 pukul 21.05).

ditanami pepohonan dan tanaman, menciptakan lingkungan yang lebih hijau dan nyaman.

Pentingnya Ruang Terbuka Hijau di Perumahan Citraland Manado, diantaranya:

- a. Mengurangi polusi Tanaman dapat menyerap polutan udara, membantu menjaga kualitas udara di perumahan.
- b. Menyediakan oksigen Proses fotosintesis pada tanaman menghasilkan oksigen yang penting bagi kehidupan.
- c. Menciptakan kesejukan. Kerindangan pepohonan dapat menurunkan suhu lingkungan, menciptakan suasana yang lebih sejuk dan nyaman.
- d. Meningkatkan estetika. Ruang terbuka hijau yang terawat baik dapat mempercantik lingkungan perumahan.

**PENUTUP****A. Kesimpulan**

1. Hukum di Indonesia mengatur bahwa setiap kawasan perumahan wajib menyediakan RTH sebagai bagian dari tata ruang berkelanjutan. Citraland Manado telah memenuhi ketentuan ini sesuai regulasi nasional dan daerah. Namun, pengelolaan jangka panjang serta peran pemerintah dan masyarakat tetap dibutuhkan agar fungsi RTH optimal. Sesuai UU No. 26 Tahun 2007 dan Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2022, pengembang wajib menyediakan minimal 20% RTH dari total luas kawasan, baik dalam bentuk RTH publik (taman, jalur hijau, sempadan sungai) maupun privat (pekarangan, taman pribadi).
2. Perumahan Citraland Manado mengalokasikan  $\pm 40\%$  dari total luas kawasan untuk fasilitas umum, sosial, dan RTH, melebihi ketentuan minimal 20% sesuai Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2022 Pasal 12. RTH terdiri dari RTH publik (taman lingkungan, jalur hijau, Patung Yesus Memberkati, dan sempadan kawasan) serta RTH privat (halaman dan pekarangan rumah). Ini sesuai aturan bahwa RTH bisa bersifat publik atau privat, alami atau buatan. RTH di kawasan ini memenuhi fungsi ekologis, sosial, dan estetika, serta mendukung prinsip tata ruang berkelanjutan.

**B. Saran**

1. Perumahan Citraland Manado disarankan untuk menyusun laporan teknis luasan dan jenis RTH (publik/privat), serta dokumen pemeliharaan dan pengelolaan jangka panjang. Laporan diserahkan ke Dinas Tata Ruang atau Lingkungan Hidup untuk pengawasan dan evaluasi fungsi ekologis. Meski sebagian RTH berada di kawasan privat, disarankan adanya zona RTH publik yang benar-benar bisa diakses masyarakat, sesuai prinsip inklusivitas dalam UU No. 26 Tahun 2007. Sanksi administratif perlu diberikan jika fungsi RTH diubah menjadi lahan terbangun, dan izin pembangunan dapat ditinjau ulang jika ada pelanggaran. RTH Citraland juga perlu diintegrasikan dalam RTRW dan RDTR Kota Manado agar memiliki legitimasi hukum.
2. Citraland Manado mengalokasikan  $\pm 40\%$  dari total luas kawasan untuk RTH dan fasilitas umum, melebihi ketentuan minimal yang berlaku. Bentuk RTH meliputi taman umum, jalur hijau, landmark (seperti Patung Yesus), sempadan, dan pekarangan rumah warga. RTH yang ada sebaiknya dilengkapi dokumen legal, seperti sertifikat atau SK alokasi, siteplan, serta dokumen pengelolaan dan rencana

pemanfaatan jangka panjang guna memudahkan audit dan pengawasan. Disarankan agar pengembang bersama city management menyusun program pemeliharaan dan pengembangan RTH agar tetap berfungsi ekologis dan estetis.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku**

- Budiardjo, Eko dan Djoko Sujarto. 2013. Kota Berkelanjutan. (Bandung: PT. ALUMNI).
- , dan Sudanti Hardjohuboj. 2009. Wawasan Lingkungan Dalam Pembangunan Perkotaan. (Bandung: Alumni).
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum. 2006. Ruang Terbuka Hijau Sebagai Unsur Utama Tata Ruang Kota. (Jakarta: Kementerian PUPR).
- Dwihatmojo, Roswidyatmoko. 2013. Ruang Terbuka Hijau Yang Semakin Terpinggirkan. (Bogor: Badan Informasi Geospasial).
- Irwansyah, Penelitian Hukum, (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020)
- Kumurur. 2017. Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau berdasarkan Tipologi Kepemilikan di Kota Manado. (Manado: Unsrat Press).
- Kantaatmadja, Mieke Komar. 2002. Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang, (Bandung: Mandar Maju).
- Noor M. Aziz, et. al., 2010. Laporan Akhir Pengkajian Hukum Tentang Eksistensi Peraturan Perundang-Undangan Di Luar Hierarki Berdasarkan UU No.10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, (Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan HAM).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. Penelitian Hukum. (Jakarta: Prenada Media Grup).
- Sadiawati, Diani dkk. 2019. Kajian Reformasi Regulasi di Indonesia: Pokok Permasalahan dan Strategi Penanganannya. (Jakarta: Yayasan Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (YSHK)).
- Santoso, Urip. 2014. Hukum Perumahan. (Jakarta: Kencana).
- Sunarti. 2019. Perumahan dan Pemukiman. (Semarang: UNDIP PRESS).
- Utomo, Dwiyo Hari. 2021. Ameliorasi Iklim Mikro Berbasis Masyarakat. (Malang: UNM).

**Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau.

Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034.

### Jurnal

Aditya Zaka Firma dan Winata M. Reza. Rekonstruksi Hierarki Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. *Jurnal Negara Hukum* 1, Vol. 9, (Juni 2018).

Achmad Badarus. 2019. Urgensi Pembentukan Peraturan Desa. *Jurnal sosial community*, <https://ejournal.kopertais4.or.id/madura/index.php/kabilah/article/view/4147/3050>. (diakses pada 5 Maret 2025 pukul 21.43)

Apendi Sofyan, Ketidadaan Peraturan Menteri Dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan Nasional Dan Implikasinya Terhadap Penataan Regulasi Dalam Sistem Hukum Nasional (Studi Pengaturan Peraturan Menteri dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan), *Jurnal FH Unpak*, <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/3076>, (diakses pada 5 Maret 2025 pukul 22.30).

Laili Sofia Nurul, Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi, *Jurnal STPN*.

Marshush Umami Hanifah. 2023. Sosialisasi Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Di Perumahan Pucang Santoso Barat. *Jurnal Pengabdian Mandiri*. <http://bajangjournal.com/index.php/JPM>. (diakses pada 6 Maret 2025 pukul 21.09).

Maironi Surya. 2019. Pelaksanaan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/Prt/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan Di Kota Pekanbaru.

<http://repository.uin-suska.ac.id/19759/>. (diakses pada 6 Maret 2025 pukul 19.38).

Nurcahya Nopi. Peran Pemerintah Kota Bengkulu Dalam Pengawasan Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau Oleh Developer (Pengembang Perumahan). *Jurnal Fakultas Hukum UMB*,

<https://repo.umb.ac.id/files/original/22717f43694a0bb7896a86ce9c9b290d.pdf>. (diakses pada 4 Maret 2025 pukul 20.32).

Tisya Nabilah Assa'diyah dan Masnun Muh. Ali. 2023. Aspek Hukum Pemenuhan Ruang Terbuka Hijau dan Penerapannya Pada Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Di Kabupaten Sidoarjo. *Novum: Jurnal Hukum Unesa*, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/49183>. (diakses pada 4 Maret 2025 pukul 21.10).

### Internet

[www.Caritra.org](http://www.Caritra.org), Indonesia Tenggelam dalam Beton: Krisis Ruang Hijau, (diakses pada 28 Mei 2025 pukul 19.57).

Kompas.com, Banjir Bandang Juga Hantam Perumahan Elite Citraland Manado, [https://properti.kompas.com/read/2014/01/18/1157032/Banjir.Bandang.Juga.Hantam.Perumahan.Elite.Citraland.Manado?utm\\_source](https://properti.kompas.com/read/2014/01/18/1157032/Banjir.Bandang.Juga.Hantam.Perumahan.Elite.Citraland.Manado?utm_source), (diakses pada 27 Mei 2025 pukul 21.05).