

## Kajian Pengendalian Pemanfaatan Ruang Terhadap Alih Fungsi Perumahan (Studi Kasus Sungai Bambu, Jakarta Utara)

Hari Keristian<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP), Jakarta  
[harikeris@gmail.com](mailto:harikeris@gmail.com).

### ABSTRAK

Rumah mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia, karena rumah merupakan cerminan dan pengejawantahan dalam pribadi manusia. Komarudin(1997:300) mengatakan bahwa rumah mempunyai tiga arti penting bagi kehidupan manusia, yaitu tempat untuk berlindung, membina dan kegiatan keluarga. Fenomena perubahan pemanfaatan lahan permukiman terlihat kasat mata di Kelurahan Sungai Bambu Kecamatan Tanjung Priok Kota Adm. Jakarta Utara, banyak terdapat kantor perdagangan dan jasa ekspor-import yang menggunakan zona pemanfaatan rumah sebagai kantor. Lokasi Kelurahan Sungai Bambu berdekatan dengan pelabuhan Tanjung Priok (Jakarta International Container Terminal/JICT), pola penggunaan lahan eksisting didominasi oleh permukiman dan Industri/perdagangan. Dalam penelitian ini mengangkat aspek pengendalian pemanfaatan ruang terhadap perubahan-perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi, melalui strategi mekanisme perizinan dan non perizinan yang sudah berjalan dalam 7 tahun pertama semenjak RTRW dan RDTR PZ diberlakukan, apakah efektif atau perlu ditingkatkan lagi.

**Kata kunci : Rumah, Perubahan, Pengendalian, Sungai Bambu Tanjung Priok**

### ABSTRACT

*The house has an important function and role in human life, because the house is a reflection and embodiment of the human person. Komarudin (1997:300) says that the house has three important meanings for human life, namely a place for shelter, fostering and family activities. The phenomenon of changes in residential land use is visible to the naked eye in Sungai Bambu Village, Tanjung Priok District, City of Adm. North Jakarta, there are many export-import trade and service offices that use the home utilization zone as an office. The location of the Sungai Bambu Village is adjacent to the Tanjung Priok port (Jakarta International Container Terminal/JICT), the pattern of existing land use is dominated by settlements and industry/warehousing. This study raises the aspect of spatial use control over changes in spatial use that occur, through licensing and non-licensing mechanism strategies that have been running in the first 7 years since the PZ RTRW and RDTR were enacted, whether they are effective or need to be improved.*

**Keywords: House, Change, Control, Sungai Bambu Tanjung Priok**

### 1. PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang kemudian diubah di dalam Undang-Undang 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang yang merupakan salah satu aspek utama dalam penataan ruang. Pengendalian pemanfaatan

ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses penataan ruang, setelah proses perencanaan tata ruang dan pemanfaatan ruang.

Salah satu aktifitas pemanfaatan ruang adalah ruang untuk bermukim manusia yang terdiri kelompok rumah yang membentuk perumahan atau permukiman. Rumah mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia, karena rumah merupakan cerminan dan pengejawantahan dalam pribadi manusia.

Rumah menurut Djoni Rusadi merupakan salah satu kebutuhan yang amat mendasar sifatnya. Arti rumah bagi manusia bukan hanya tempat melakukan kegiatan sehari-hari yang tidak dapat dilakukan di luar, dengan demikian rumah maupun lingkungannya harus mempunyai kondisi yang layak dan dapat menjamin terlaksananya fungsinya tersebut.<sup>1</sup> Sedangkan menurut Eko Budihardjo (1994:39), Rumah kebanyakan penduduk kota di Indonesia berfungsi ganda selain sebagai tempat tinggal juga wahana untuk menambah penghasilan.

Dalam perkembangan suatu wilayah dan perkotaan, keberadaan perumahan dan permukiman merupakan komponen pembentuk ruang yang hampir pasti ada, dimana manusia atau masyarakat yang bermukim membutuhkan tempat tinggal untuk membinakeluarganya.

RTRW DKI Jakarta 2030 memuat kebijakan makro provinsi dan 6 wilayah kota serta kabupaten, sedangkan kebijakan yang bersifat operasional akan lebih lanjut diwujudkan melalui Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan dan Peraturan Zonasi yang berfungsi sebagai pedoman perizinan dan pengendalian pemanfaatan ruang .

Saat ini produk Hukum RDTR PZ Perda No. 1 Tahun 2014 telah dievaluasi melalui Pergub No. 31 Tahun 2022, yang telah merubah aturan teknis disesuaikan dengan perubahan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengikuti UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang mempengaruhi perubahan pasal-pasal dalam UU No.26 Tahun 2007<sup>2</sup>..

Dengan diterapkannya RTRW dan telah dikeluarkannya RDTR PZ (Perda No 1 Tahun 2014 yang saat ini telah di evaluasi melalui Pergub No. 31 Tahun 2022) sebagai aturan teknis yang bersifat operasional dalam mengatur pemanfaatan fungsi atau guna lahan sampai tingkat persil, sehingga dapat diterapkan pada setiap aspek pembangunan yang telah digariskan dalam RTRW dan RDTR PZ.

Dalam mengimplementasikan rencana tata ruang, maka ada aspek pengendalian pemanfaatan/penataan ruang yang berisi mengenai indikasi arahan peraturan zonasi

sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahanpeneanaan sanksi.

Adapun fungsi pengendalian dalam mengimplementasikan rencana tata ruang agar mencapai tujuan dan sasaran perencanaan yang telah ditetapkan dalam dokumen RTRW dan RDTR PZ. Dengan menggunakan sistem perizinan dan non perizinan (dokumen pendukung dalam mengurus perizinan).

Kebijakan terbaru berupa Program Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan peraturan baru yang diatur di dalam PP No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. PP No. 21/2021 merupakan peraturan pelaksana dari UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. KKPR ini berfungsi sebagai salah satu perizinan dasar yang perlu didapatkan sebelum pelaku usaha dapat melanjutkan proses perizinan berusaha.

Lokasi Kelurahan Sungai Bambu berdekatan dengan pelabuhan Tanjung Priok (Jakarta International Container Terminal/JICT), pola penggunaan lahan eksisting didominasi oleh Industri/ pergudangan dan permukiman. Disamping itu ada zona perkantoran, pemerintahan dan komersil. Posisi strategisnya Kelurahan Sungai Bambu membuat tuntutan pasar akan kawasan perkantoran sangat tinggi. Hal ini mengakibatkan ekspansi terhadap zona rumah yang digunakan sebagai kantor dan gudang.

Adapun alasan memilih lokasi penelitian yaitu Kelurahan Sungai Bambu adalah sebagai berikut :

- a. Kelurahan Sungai Bambu memiliki karakteristik pemanfaatan ruang eksisting yang terdiri dari Perumahan, Industri/pergudangan, perkantoran, komersil/perdagangan dan lain sebagainya hal ini dapat mewakili karakter umum pemanfaatan ruang di Jakarta.
- b. Banyak terdapat dinamika perubahan pemanfaatan lahan eksisting yang telah ditetapkan sebagai zona perumahan/permukiman bergeser menjadi Kantor dan pemanfaatan komersil lainnya
- c. Memiliki posisi strategis yang berdekatan dengan pusat distribusi barang, jasa dan manusia yaitu Pelabuhan Priok dan terdapat aglomerasi Industri Otomotif terbesar dinegara ini yaitu PT. Astra Internasional dan anak-anak perusahaan.

Penerapan rencana tata ruang akan lebih sulit dilakukan apabila percepatan pertumbuhan dan perkembangan akibat mekanisme pasar yang membutuhkan ruang tempat dunia usaha beraktifitas tidak dapat dikendalikan atau dikelola dengan baik. Hal ini menimbulkan banyak permasalahan baru diberbagai aspek kehidupan masyarakat Kota Jakarta. Sementara mempertahankan ruang-ruang yang sudah ada dan telah ditetapkan zona pemanfaatannya akan sulit dilakukan. Seperti kebijakan mempertahankan zona perumahan agar tidak beralih fungsi menjadi komersil.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, maka secara umum permasalahan yang berkaitan dengan perizinan berusaha di Kota Adm. Jakarta Utara, studi kasus pada Kelurahan Sungai Bambu diantaranya sebagai berikut : penerapan pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) yang akan dijalani berlandaskan Pergub No. 31 Tahun 2022, seberapa banyak masyarakat yang mengetahui penerapan pelaksanaan KKPR dan Izin berusaha tersebut. Dari pernyataan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat menjawab sebagai berikut Adapun Permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Jumlah, Klasifikasi jenis usaha dan motivasi pelaku usaha serta persepsi masyarakat terhadap kegiatan usaha di lingkungannya.
- b. Bagaimana kesesuaian pemanfaatan rumah sebagai tempat usaha berdasarkan rencana pola ruang Kota Administrasi Jakarta Utara dan Zona pemanfaatan Kel. Sungai bambu dengan kondisi eksisting.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan menggambarkan pola perubahan fungsi rumah tinggal dan penerapan pengendaliannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penelitian ini dilakukan untuk mengungkapkan suatu kondisi perubahan fungsi rumah tinggal yang dilakukan dengan menampilkan fakta-fakta dan dilengkapi oleh analisis dari kondisi yang ada. Hasil dari penelitian ini menggambarkan keadaan sebenarnya dari perubahan fungsi rumah tinggal di Kelurahan Sungai Bambu sehingga dapat diketahui faktor yang mendorong perubahan fungsi rumah tinggal.

Untuk mencapai tujuan dimaksud maka dibutuhkan 2 sumber data, yaitu Data Primer yang bersumber dari lokasi penelitian yang berisi

informasi tentang kondisi dan fakta yang ada di lokasi penelitian, seperti : pola perubahan yang terjadi dalam 8 tahun terakhir (dari mulai diberlakukannya Perda no. 1 tahun 2014 sampai dengan saat ini) serta profil sosial ekonomi dan lain sebagainya.

Dari 563 SKDP yang dikeluarkan oleh UP PMPTSP setelah dilakukan rekapitulasi berdasarkan kesamaan lokasi dan nama perusahaan maka diketemukan data =  $97,6419 = 98$

**Tahap Survei Kuesioner.** dilakukan untuk mendalami kondisi lapangan dengan menyebar dengan *confidence level* 95% dan *confidence limit*

10% diperoleh sampel sebenarnya sebesar 69 responden yang dapat mewakili populasi. Adapun teknik penyebaran kuesioner akan menggunakan teknik *Simple Random Sampling*<sup>7</sup>, atau yang biasa

n istilah teknik sampling acaksederhana.

Sumber data yang kedua adalah Data Sekunder, adalah untuk mendukung data primer dan kebutuhan analisis, maka dibutuhkan data pendukung, yaitu:

- Kebijakan pembangunan yang tertuang dalam RTRW dan RDTR PZ, ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku terkait prosedur pengendalian dan perizinan dan non perizinan terkait penggunaan rumah tinggal.
- Data-data statistik terkait kondisi wilayah lokasi studi.

## 3. METODE ANALISIS

### A. Analisa terhadap pola dan struktur ruang.

Sumber data berasal dari kompilasi/rekap data SKDP dan sensus yang menunjukkan jumlah, pola sebaran dan status rumah tinggal (milik/sewa) serta menunjukkan termasuk perubahan atau sesuai dengan zona rencana pemanfaatan. Dari analisa ini diharapkan mendapatkan hasil terkait pola sebaran perubahan dan analisa struktur ruang terkait kecenderungan pemilihan lokasi. Akan menjadi output terkait dinamika perubahan.

### B. Analisa pertumbuhan dan perkembangan.

Melakukan crosscheck lapangan berdasarkan rekap SKDP, terhadap jenis penggunaan rumah tinggal eksisting dan ketentuan rencana yang berlaku sesuai kebijakan penataan ruang. Dilakukan analisa terkait variasi kegiatan yang timbul dirumah tinggal eksisting apakah sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku,

terhadap perubahan-perubahan yang terjadi akan dianalisa faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan tersebut. diharapkan hasil analisa ini dapat diketahui karakter perubahan yang mengikuti dinamika pemenuhan kebutuhan pemanfaatan ruang.

### C. Analisa strategi pengendalian perubahan.

Telaah terhadap kebijakan-kebijakan pemanfaatan ruang (RTRW dan RDTR PZ) dan ketentuan-ketentuan pengendalian yang digariskan peraturan tersebut. Disamping itu juga menelaah implementasi strategi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan semenjak RTRW dan RDTR PZ diberlakukan. Sehingga dapat diketahui upaya-upaya apa yang sudah dilakukan dalam pengendalian perubahan pemanfaatan ruang.

### D. Analisa sistem pengendalian melalui perizinan dan non perizinan.

Menelaah terhadap peraturan-peraturan terkait perizinan dan non perizinan, sistem perizinan dan non perizinan, mekanisme perizinan dan non perizinan, serta mekanisme pengendalian melalui perizinan dan non perizinan. Mengukur sejauh mana penerapan peraturan pengendalian melalui mekanisme perizinan dan non perizinan.

Dari keempat analisa tersebut akan tertuang dalam pertanyaan-pertanyaan yang ada dikuesioner sebagai tolok ukur pengambilan informasi dilapangan. Pertanyaan – pertanyaan yang akan tertuang di kuesioner akan mengakomodasi keempat analisa tersebut diatas. Kemudian dalam menganalisa akan dilakukan *cross check* antar variabel pertanyaan di dalam kuesioner yang terkait erat maupun terkait sedang. Berdasarkan tinjauan teori yang telah disusun. Adapun analisa ini menggunakan analisa statistik deskriptif *Crosstabulation*, yaitu suatu metode analisis berbentuk tabel, dimana menampilkan tabulasi silang atau tabel kontingensi yang digunakan untuk mengidentifikasi dan mengetahui apakah ada korelasi atau hubungan antara satu variabel dengan variabel lain.

### Gambaran Hasil Lapangan

Berdasarkan data penduduk Kel. Sungai Bambu dominasi sebaran penduduk berada di RW 6, 7 dan 9. Hal ini menunjukkan kecenderungan pola bermukim di ketiga RW tersebut.

**Tabel 1. Jumlah Penduduk per RW**

No	RW	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	1	2027	2140	4167
2	2	710	1609	2319
3	3	1274	1654	2928
4	4	1914	1784	3698
5	5	2172	1628	3800
6	6	2177	2124	4301
7	7	2830	1570	4400
8	8	1141	1671	2812
9	9	2377	1790	4167
10	10	1672	1717	3389
<b>Jumlah</b>		<b>18294</b>	<b>17687</b>	<b>35981</b>

Sumber : Satpel Dukcapil Kel. Sungai Bambu, Mei 2022

Pada tabel 2. dapat kita lihat jumlah penduduk berdasarkan jenis pekerjaan sebagai sumber penghasilan mereka.

Jenis pekerjaan lain – lain adalah pekerjaan yang berada di sektor informal seperti buruh, penjual makanan, pedagang keliling dan lain sebagainya, merupakan pekerjaan yang dominan. Walaupun jumlah pekerja sektor formal juga banyak terdapat disana. Jumlah pensiunan juga cukup besar yaitu

2.494 orang, sekitar 11,74% dari total seluruh mata pencaharian penduduk yang ada di Kelurahan Sungai Bambu, dapat dikatakan bahwa terdapat penduduk usia tidak produktif yang hidup dari dana pensiun yang mereka dapat.

**Tabel 2. Struktur Pekerjaan Penduduk Ke. SungaiBambu**

No	Mata Pencaharian	Laki - Laki	Perempuan	Jumlah
1	Kary/PNS/TNI	1866	1537	3403
2	Pedagang	1738	1156	2894
3	Nelayan	11	0	11
4	Pensiunan	932	1562	2494
5	Pertukangan	1018	270	1288
6	Pengangguran	1945	907	2852
7	Fakir Miskin	2427	1358	3785
8	Lain-lain	1861	2649	4510
<b>Total</b>		<b>11798</b>	<b>9439</b>	<b>21237</b>

Sumber : Satpel Dukcapil Kel. Sungai Bambu, Mei 2022

Secara umum kondisi dan situasi Demografi Kelurahan Sungai Bambu dengan total penduduk yang tercatat sebanyak 35.981 jiwa, dengan komposisi jumlah lelaki lebih banyak dibandingkan perempuan dengan selisih tidak banyak. Pola sebaran penduduk hampir merata di seluruh RW,

Untuk perekonomian penduduk, dapat dilihat dari sumber mata pencaharian yang sebagian besar berada di sektor informal kemudian sektor formal. Angka pengangguran cukup besar hal ini mungkin terjadi akibat penurunan perekonomian global karena Covid 19. Sehingga menimbulkan juga angka penduduk yang berada di ambang maupun bawah garis kemiskinan sebesar 3.785 orang dari 21.237 jiwa yang tercatat mata pencahariannya, dapat dikatakan melebihi 10% dari total tersebut.

Sedangkan kondisi sosial budaya, sesuai data yang ada dari keberagaman beragama, jenjang pendidikan dan putus sekolah, dapat disimpulkan bahwa lulusan SMA dan Sarjana hampir setengah dari total lulusan yang tercatat. Sedangkan warga yang putus sekolah terbanyak pada jenjang SD dan SMP. Ini menunjukkan bahwa tingkat kelulusan cukup rendah. Untuk kehidupan umat beragama tidak menjadi permasalahan dan gesekan, terbukti selama ini tidak terjadi konflik antar umat beragama.

Luas wilayah administrasi kelurahan Sungai Bambu adalah 236,30 Ha atau 2,36 Km<sup>2</sup>. Dengan luas wilayah tersebut penggunaan lahan terbagi jenis penggunaan lahan sebagai berikut :

- Perumahan : 114.93 ha
- Perkantoran : 2.47 ha
- Perdagangan : 1.75 ha
- Industri / Gudang : 94.52 ha
- Fasilitas Umum : 15.79 ha
- Fasilitas Sosial : 6.84 ha

(Sumber : Laporan Bulanan Kelurahan Sungai Bambu per Mei 2022)

Pola aktifitas bermukim/perumahan masih dominan. Hal ini juga mempengaruhi pola penggunaan lahan lainnya seperti fasilitas umum dan sosial yang menampung aktifitas perumahan dalam memenuhi kebutuhan dasarnya. Penggunaan lahan untuk aktifitas industri dan pergudangan juga cukup luas, karena memang terdapat industri manufaktur Astra Grup yang memicu usaha lainnya untuk mendukung aktifitas Astra Grup.

### Kondisi Perubahan Pemanfaatan Lahan Permukiman

Hasil sensus lapangan terhadap titik lokasi perubahan fungsi rumah tinggal menjadi usaha, didapatkan hasil 223 titik rumah tinggal yang berubah fungsi (Lihat Lampiran Rekap Sensus Lapangan). Dengan rata – rata perubahan fungsi

rumah menjadi kantor, distributor, gudang, perdagangan, dan lain sebagainya. Hal ini menimbulkan perubahan yang tidak sesuai dengan arahan peraturan zonasi yang ditetapkan untuk fungsi rumah tinggal (zona R.1).

Dari 223 titik lokasi perubahan fungsi rumah tinggal terdapat dinamika dalam ruang yang membentuk Pola sebaran perubahan dalam zona rumah tinggal. Berdasarkan data awal dan hasil sensus lapangan, rata – rata aktifitas usaha yang memanfaatkan lahan rumah tinggal adalah kantor dan aktifitas jasa yang umumnya bergerak dibidang jasa ekspor impor serta usaha lainnya, sebagian menjadi gudang transit untuk pengiriman atau penerimaan barang dari dan ke pelabuhan.

Sesuai hasil survei sensus lapangan, posisi sebaran titik usaha yang termasuk dalam zona R (rumah tinggal) berada di RW. 01, 02, 03, 05, 07, 08 dan

010. Kecenderungan konsentrasi titik lokasi usaha tersebut mengarah ke utara, mendekati pelabuhan.

Kecenderungan konsentrasi titik ini mengindikasikan bahwa lokasi ini merupakan posisi strategis untuk berusaha.

Dari jawaban terkait jenis kelamin responden, menggambarkan lebih banyak responden perempuan sebesar 58 % (40 responden) sedangkan sisanya adalah laki – laki 42 % (29 responden).

**Tabel 3. Jenis Kelamin Responden**

		Frequency	Percent
Valid	Laki-Laki	29	42,0
	Perempuan	40	58,0
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSS ver.20)

**Tabel 4. Tempat Tinggal Responden**

		Frequency	Percent
Valid	001	12	17,4
	002	15	21,7
	003	11	15,9
	005	6	8,7
	006	4	5,8
	007	12	17,4
	008	4	5,8
	010	5	7,2
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSS ver.20)

Sesuai target lokasi penyebaran kuesioner yaitu lokasi RW yang ada Zona R.1 walaupun di RW tersebut terdapat Zona lainnya. Maka dapat dilihat jawaban terkait lokasi RW tempat tinggal responden, tergambar dari jawaban responden penyebaran sesuai dengan target RW yang diinginkan. Dengan variasi jawaban responden terbanyak dari RW 002 (21,7 %/15 orang) kemudian RW 001 dan 007 (masing – masing 12 orang/15,4 %) serta RW 003 sebanyak 11 responden (15,9 %).

**Tabel 5. Pekerjaan Responden**

		Frequency	Percent
Valid	Ibu Rumah Tangga	23	33,3
	Lainnya	20	29,0
	Pegawai Swasta	18	26,1
	PNS	1	1,4
	Wiraswasta	7	10,1
<b>Total</b>		<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSS ver.20)

Sesuai dengan jenis kelamin responden terbanyak adalah perempuan, maka pekerjaan sehari – hari terbanyak responden adalah ibu rumah tangga (23 responden/33,3 %). 20 responden (29,0 %) responden menjawab pekerjaan lainnya, dapat diasumsikan bekerja pada sektor informal, pekerjaantidak tetap dan lainnya.

**Tabel 6. Status Kepemilikan Rumah Tinggal Responden**

		Frequency	Percent
Valid	Milik Sendiri	53	76,8
	Sewa	16	23,2
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSS ver.20)

Dari 69 responden sebagian besar adalah pemilik dari rumah tinggal (76,8 %) yang dihuni saat ini, sehingga ini dapat menggambarkan bahwa responden yang menjawab kuesioner ini memang mengetahui kondisi lingkungan dan biasanya sudah berdiam lama. Terdapat 52 responden (75,4 %) yang mengatakan tidak memiliki usaha di rumah tinggalnya, sedangkan 17 responden (24,6 %) memiliki usaha di lahan rumah tinggalnya. Hal menunjukkan bahwa keberadaan lahan usaha di rumah tinggal memang benar adanya.

**Tabel 7. Jenis Usaha Responden**

		Frequency	Percent
Valid	Tidak ada usaha	52	75,4
	Kantor	1	1,4
	Kost	3	4,3
	Lainnya	6	8,7
	Warung	7	10,1
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Variasi jenis usaha yang dilakukan responden di lahan rumahnya, terbanyak memilih usaha

lainnya (6 responden), tanpa menjelaskan jenis usaha seperti apa yang dilakukan oleh responden. Dapat diasumsikan usaha yang dilakukan bersifat informal atau jenis usaha yang mendukung aktifitas industri dan pelabuhan. Sedangkan yang menjadi motivasi responden dalam membuat usaha di rumah tinggalnya, terbanyak menjawab menambah penghasilan (21,7 %). Sebagian kecil lagi menjawab karena ada lahan rumah tinggal yang dapat dimanfaatkan untuk usaha.

**Tabel 8. Motivasi Responden Dalam Berusaha di Rumah Tinggal**

		Frequency	Percent
Valid	Tidak ada usaha	51	73,9
	Ada lahan rumah yang bisa dimanfaatkan	3	4,3
	Menambah penghasilan	15	21,7
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSS ver.20)

Sebagian besar responden memandang posisi rumah tinggalnya memiliki nilai strategis (85,5 %). Maka diasumsikan bahwa responden melihat potensi rumah tinggal mereka untuk dapat dijadikan lahan usaha walaupun zona tempat mereka tinggal di R.1 (rumah tinggal). Dalam aturan masih diperbolehkan usaha dengan pembatasan dan jenis usaha tertentu yang diperbolehkan.

**Tabel 9. Pandangan Responden terhadap Posisi Strategis Rumah Tinggal**

		Frequency	Percent
Valid	Tidak	10	14,5
	Ya	59	85,5
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSS ver.20)

Terdapat 6 responden (8,4 %) yang menjawab merasa terganggu dengan adanya kegiatan usaha di sekitar lingkungan rumahnya. Hal ini diasumsikan kegiatan usaha tersebut dirasakan mengganggu lingkungan, hal ini mungkin aktifitas usaha yang memang tidak semestinya berada di zona R.1.

**Tabel 10. Pandangan Responden Terganggu Akibat Aktifitas Usaha di Lingkungannya**

		Frequency	Percent
Valid	Tidak	63	91,3
	Ya	1	1,4
	Ya ..mengganggu lantasi	1	1,4
	Ya mengganggu pejalan kaki	1	1,4
	Ya, cukup bising	1	1,4
	Ya, karena limbahnya terasa	1	1,4
	Ya, karna bkn dgn jalan raya	1	1,4
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSS

Terdapat 36 responden (52,2 %) mengetahui bahwa rumah tinggalnya berada dalam zona R.1, sedangkan sisanya tidak mengetahui zona tempat tinggalnya.

**Tabel 11. Pengetahuan Responden Tentang Penetapan Zona di lingkungannya**

		Frequency	Percent
Valid	Tidak	33	47,8
	Ya	36	52,2
	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>

Sumber : Survei Kuesioner, Okt - Nov 2022 (IBM SPSSver.20)

pandangan responden terhadap aktifitas usaha yang ada di lingkungan rumah tinggal responden. menunjukkan pada umumnya tidak berkeberatan akan adanya usaha di lingkungan rumah tinggal responden. Ada pendapat responden melihat usaha yang menggunakan rumah tinggal secara netral dan menyarankan bahwa perlu kiranya disiapkan lahan tertentu untuk usaha sehingga tidak menggunakan lahan rumah, ada responden yang merasa terganggu akibat aktifitas usaha, yang lainnya menyarankan zona R.1 hanya benar - benar untuk tempat bermukim saja.

### Analisis Pertumbuhan dan Jenis Karakter Perubahan

Dari hasil sensus didapat data jumlah titik usaha sebanyak 223 perusahaan yang masih beraktifitas di Zona Rumah (R.1) yang tersebar di RW. 01, 02, 03, 05, 07, 08 dan 010. Dengan variasi status kepemilikan lahan terbanyak adalah sewa lahan (128 perusahaan) kemudian sebanyak 64 perusahaan memiliki lahan sendiri.

Terdapat status pinjam pakai (26 perusahaan) dengan jenis perusahaan berbentuk PT sebanyak 22 perusahaan. Hal ini diindikasikan bahwa terdapat perusahaan yang mendirikan perusahaan baru dilokasi yang sama dengan perusahaan yang ada, tanpa perlu mencari lahan yang baru.

Sesuai dengan jenis legalitas badan usaha yang terbanyak adalah badan usaha (PT (Perseroan Terbatas) sebanyak 171 perusahaan, sedangkan untuk CV (Persekutuan Komanditer) sebanyak 39 badan usaha berbentuk CV, sedangkan sisanya adalah bentuk usaha UMKM yang bergerak dibidang jasa dan perdagangan (Toko dan lainnya) sebanyak 9 usaha serta jasa pendidikan berupa tempat penyelenggara kursus, PAUD dan pelatihan sebanyak 4 lokasi.

Untuk stadium I sektor usaha terbanyak adalah jasa (78 perusahaan). Dari stadium I dapat kita lihat bahwa jumlah perusahaan yang beraktifitas di Kelurahan Sungai Bambu adalah perusahaan yang sudah lama berusaha, dan dimungkinkan bahwa sebelum 2014 memang sudah ada.

**Tabel 12. Stadia Perubahan dan Jenis Kegiatan Usaha**

		Stadia Perubahan		Jumlah
		Stadium I (2014-2018)	Stadium II (2019-2022)	
Jenis Kegiatan	Jasa	78	25	<b>103</b>
	Kantor	64	25	<b>89</b>
	Gudang	1	1	<b>2</b>
	Perdagangan	11	3	<b>14</b>
	Jasa Pendidikan	4	0	<b>4</b>
	Toko/ Warung	10	1	<b>11</b>
<b>Total</b>		<b>168</b>	<b>55</b>	<b>223</b>

Sumber : Analisa Sensus Titik Perubahan, 2022

Pertambahan perusahaan di Stadium II (2019 – 2022) pada sektor usaha jasa dan perkantoran memiliki pertambahan yang sama, yaitu masing – masing 25 perusahaan. Kemudian perdagangan (11 perusahaan) dan gudang serta toko/warung masing – masing bertambah 1 perusahaan. Sedangkan jasa pendidikan tidak mengalami pertambahan.

Berdasarkan data tersebut diatas dapat dianalisa bahwa pertumbuhan dan perkembangan perubahan lahan mengikuti kondisi perkembangan ekonomi yang melambat akibat pandemi Covid 19.

### 4. ANALISA

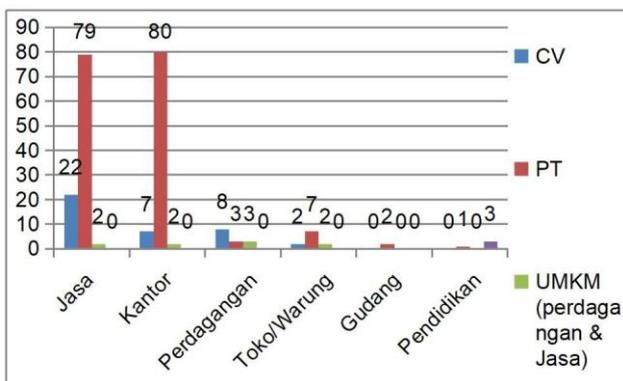
Pola dan struktur ruang Kelurahan Sungai Bambu yang terbentuk saat ini sangat dipengaruhi oleh keberadaan pelabuhan JICT Tanjung Priok dan industri otomatis Astra beserta aktifitas manufaktur yang mendukung aktifitas industri. Keberadaan pelabuhan tanjung dimulai dari masa kolonial Belanda untuk industri otomotif Astra dimulai pembangunannya di akhir masa Orde Lama (1960an). Dari panjangnya masa perkembangan dan pertumbuhan pemanfaatan lahan di Kelurahan Sungai Bambu ini, menimbulkan dinamika ruang yang cepat berubah.

Berdasarkan hasil sensus yang dilakukan terhadap usaha yang berada dilingkungan permukiman. Sesuai data SKDP (Surat Keterangan Domisili Usaha) yang didapat (2015-2019) dan dilakukan pengecekan data tersebut dengan kondisi saat ini untuk mengetahui keberadaan perusahaan-perusahaan tersebut.

Dari hasil sensus didapat data jumlah titik usaha sebanyak 223 perusahaan yang masih beraktifitas di Zona Rumah (R.1). Dengan variasi kegiatan terbanyak adalah bergerak dibidang jasa (103 perusahaan) dengan 79 perusahaannya berbentuk PT (Perseroan Terbatas). Sedangkan untuk badan usaha terbanyak adalah PT yaitu 172 perusahaan dengan 80 perusahaan dengan kegiatan administrasi kantor.

Badan usaha CV (Commanditaire Vennootschap), sebanyak 39 perusahaan, dengan 22 perusahaan yang bergerak di bidang jasa, kemudian perdagangan (8 perusahaan) dan kegiatan kantor (7 perusahaan). Sedangkan sisanya adalah kegiatan usaha toko atau warung sebanyak 2 perusahaan.

**Grafik 2. Jenis Badan Usaha & Aktifitas Usaha**



Sumber : Analisa Sensus Titik Perubahan, 2022

Melihat data yang tersaji sebanyak 28,70 % perusahaan adalah pemilik lahan, ini menunjukkan bahwa kontinuitas kegiatan usaha berjalan, sehingga perusahaan tersebut dapat membeli lahan walaupun bukan atas nama perusahaan tetapi atas nama pemilik atau pengelola perusahaan yang tercantum dalam akta pendirian perusahaan.

Sedangkan 57,40 % adalah penyewa lahan untuk melakukan kegiatannya, kegiatan menyewa lahan ini termasuk menyewa lahan sebagian atau keseluruhan maupun virtual office yang sedang menjadi kecenderungan saat ini. Virtual Office dapat dikatakan hanya meminjam alamat untuk komunikasi bisnis ataupun penggunaan ruangan sewaktu-waktu bila diperlukan.

Dari jumlah usaha yang telah diketahui tersebut maka berdasarkan variasi status badan usaha dan status kepemilikan lahan, dapat diasumsikan posisi strategis lingkungan permukiman atau perumahan di Kelurahan Sungai Bambu adalah kondisi nyata yang ada saat ini.

Dengan kondisi hunian yang beraneka ragam baik yang tertata maupun lingkungan yang berkembang dengan sendirinya sehingga mempengaruhi infrastruktur jalan maka mempengaruhi pemilihan lokasi usaha oleh para pelaku bisnis.

Konsentrasi lokasi usaha banyak terjadi di RW 01, 02, 07, 05 dan 06, walaupun di beberapa RW yang memiliki Zona Rumah (Zona R) seperti 03, 08 dan 010 juga memiliki titik lokasi usaha namun tidak terlalu signifikan jumlahnya. Konsentrasi lokasi usaha di RW tersebut, memang dilihat korelasinya dengan pola sirkulasi dan pergerakan barang, jasa dan manusia karena dilintasi jalan penghubung ini dipengaruhi oleh penggunaan lahan ke jalan arteri.

**Tabel 13. Status Lahan Dan Badan Usaha**

		Status Lahan				Total
		Milik Sendiri	Sewa	Pinjam Pakai	Tidak Diketahui	
Badan Usaha	CV	12	24	3	0	39
	PT	46	101	22	3	172
	UMKM (perdagangan & Jasa)	4	3	1	1	9
	Jasa Pendidikan	2	1	0	0	3
<b>Jumlah</b>		<b>64</b>	<b>128</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>223</b>
Persentase (%)		28,70	57,85	11,66	1,79	100

Sumber: Analisa Sensus Titik Perubahan ,2022

Kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah di suatu wilayah sangat dibutuhkan karena menjadi tempat berkumpul dan beristirahat. Untuk mempertahankan

Zona Rumah (Zona R) merupakan kewajiban pemerintah daerah Untuk mempertahankannya. Karena kebutuhan akan penyediaan lahan hunian sangat tidak berbanding dengan tingginya kebutuhan rumah.

Akses terhadap rumah layak huni di DKI Jakarta sebesar 36,23% merupakan peringkat ketiga Provinsi terendah se Indonesia terkait akses terhadap rumah layak huni<sup>8</sup>. Kondisi backlog ini di DKI Jakarta menunjukkan perlunya Pemerintah daerah mempertahankan Zona Rumah (Zona R). Karena bila pemanfaatan

Akses terhadap rumah layak huni di DKI Jakarta sebesar 36,23% merupakan peringkat ketiga Provinsi terendah se Indonesia terkait akses terhadap rumah layak huni<sup>9</sup>. Kondisi backlog ini di

DKI Jakarta menunjukkan perlunya Pemerintah daerah mempertahankan Zona Rumah (Zona R). Karena bila pemanfaatan lahan diserahkan ke mekanisme pasar, maka ekspansi pemanfaatan lahan di luar untuk hunian akan menimbulkan penggunaan lahan yang sporadis dan tidak teratur. Lahan diserahkan ke mekanisme pasar, maka ekspansi pemanfaatan lahan di luar untuk hunian berdekatan dengan Terminal Bis Tanjung Priok, Stasiun Kereta Api Tanjung Priok dan Pelabuhan JICT Tanjung Priok sekitar wilayah Kelurahan Sungai Bambu yang akan menimbulkan penggunaan lahan yang sporadis dan tidak teratur.

Sesuai hasil dan analisa dari data sensus, maka dapat diketahui faktor – faktor yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan usaha di rumah tinggal. Adapun faktor – faktor tersebut adalah :

- Kegiatan perekonomian skala nasional dan internasional yang berada di sekitar wilayah Kelurahan Sungai Bambu menjadi kontributor utama berkembangnya kegiatan berusaha yang tidak terkait dengan usaha yang menjadi kebutuhan atau usaha yang memenuhi kebutuhan permukiman.
- Ekspansi dunia usaha di kawasan permukiman cukup tinggi, dengan tawaran untuk membeli lahan rumah untuk digunakan sebagai tempat aktifitas berusaha. Terlihat dari kepemilikan lahan oleh perusahaan. Selain juga ada yang menyewakan lahan rumah baik sebagian atau keseluruhan sebagai tempat berusaha.

Sirkulasi dan aksesibilitas di dalam wilayah Kelurahan Sungai Bambu, merupakan salah satu faktor pertumbuhan kegiatan usaha dalam wilayah tersebut. Karena kemudahan akses yang menjadi penghubung dari dan ke aktifitas perekonomian skala nasional dan internasional yang ada disekitar wilayah.

Terdapat 52 responden mengatakan tidak memiliki usaha di lahan rumah tinggalnya. Sedangkan yang memiliki usaha kecenderungan motivasi berusahnya adalah upaya menambah penghasilan, sedangkan lainnya menjawab karena adalah rumah tinggal yang bisa dimanfaatkan untuk berusaha baik disewakan maupun usaha sendiri. Umumnya responden yang memiliki usaha di rumahnya adalah membuat warung dan jasa lainnya<sup>10</sup>. Jasa lainnya disini dimaksudkan adalah aktifitas jasa dalam pelayanan kegiatan yang mendukung aktifitas

ekonomi di kawasan sekitar Kelurahan Sungai Bambu, seperti jasa ekspor dan impor yang tidak membutuhkan ruangan karena banyak beraktifitas di kawasan – kawasan ekonomi yang berada di sekitar wilayah Sungai Bambu.

Dari variasi jawaban yang diberikan responden terkait persepsi terhadap rumah yang digunakan untuk berusaha dan motivasi menggunakan lahan rumah untuk tempat berusaha. Dapat diindikasikan bahwa para pelaku bisnis yang melihat posisi strategis kawasan permukiman di Kelurahan Sungai Bambu memanfaatkan kebutuhan para pemilik rumah akan tambahan penghasilan untuk menyewakan atau membeli lahan rumah yang akan digunakan sebagai tempat usaha.

Penetapan zona R.1 (Sub Zona perumahan dengan kepadatan sangat tinggi) di wilayah studi memiliki maksud dan tujuan yang jelas. Ini adalah upaya strategi untuk mempertahankan rumah tinggal yang berdiri diatas lahan/tapak. Upaya ini adalah bagian

dari mempertahankan kawasan bermukim di tengah tingginya kesenjangan kebutuhan rumah tinggal di wilayah DKI Jakarta (Backlog). Sehingga untuk operasionalisasi dari penerapan peraturan zonasi ini maka dibutuhkan pengendalian yang tertuang dalam RDTR PZ.

Melihat kondisi aktifitas usaha di zona R.1 pada wilayah studi, maka sesuai ketentuan pada pergub No. 31 tahun 2022 termasuk dalam kegiatan bersyarat<sup>11</sup>. Pada pasal 91 ayat 4, disebutkan kegiatan diizinkan bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kegiatan dan penggunaan Lahan yang memerlukan persyaratan tambahan selain persyaratan dasar Perizinan Berusaha.

Persyaratan tambahan ini dimaksudkan adalah untuk mengetahui kegiatan yang dilakukan sesuai dengan aktifitas yang termuat di izin berusaha. Lingkup aktifitas izin usaha termuat dalam KBLI (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha). Dengan melihat izin aktifitas usaha tersebut maka dinilai kesesuaiannya dilapangan untuk kelayakan dan tidak mengganggu lingkungan akibat kegiatan berusaha di zona rumah.

Pada Permen ATR-BPN No. 21/2021 di pasal 2 terkait Pengendalian Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud, dilakukan melalui:

A. Penilaian pelaksanaan KKPR dan pernyataan

- mandiri pelaku umk;
- B. Penilaian perwujudan rtr;
- C. Pemberian insentif dan disinsentif;
- D. Pengenaan sanksi administratif; dan
- E. Penyelesaian sengketa penataan ruang.

KKPR atau Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan salah satu alat kendali yang dilakukan untuk pemanfaatan ruang sesuai dengan aturan yang tertuang dalam RDTR PZ.

Saat ini KKPR untuk kegiatan berusaha mulai dilakukan secara online untuk wilayah DKI Jakarta, yang sampai dengan saat ini telah melewati masa uji coba integrasi dengan sistem OSS (*Online Single Submission*). Kemudahan ini mungkin belum dilakukan di daerah lain. Hal ini terkait percepatan perubahan kebijakan untuk kemudahan pelayanan dan belum semua daerah memiliki RDTR PZ yang terintegrasi dalam *single data* yang berbasis peta digital.

Sampai saat ini kegiatan berusaha pada zona rumah (R.1) di Kelurahan Sungai Bambu masih berlangsung. Berdasarkan analisa persepsi masyarakat terhadap kegiatan berusaha dilingkungan rumahnya, sebagian besar tidak mengalami gangguan dengan adanya kegiatan berusaha. Adapun gangguan yang terjadi hanya dikeluhkan oleh masyarakat terkait kebisingan dan hambatan berlalu lintas pada jam tertentu.

Dengan baru berlakunya kebijakan RDTR yang mengadopsi banyak produk hukum di atasnya, maka harapan terciptanya pengendalian pemanfaatan ruang yang dapat mengendalikan pertumbuhan dan perkembangan diluar ketentuan yang telah ditetapkan.

### **Konsep dan Strategi Pengendalian Perubahan Fungsi Rumah**

Kebutuhan akan ruang usaha di Kelurahan Sungai Bambu, dapat dikatakan saat ini belum bisa tertampung pada zona berusaha seperti Zona K (Kantor) dan lainnya. Maka Perlu kiranya untuk dapat menjaga ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR PZ. Langkah pengendalian perlu dilakukan sebagai salah satu upaya untuk menjaga konsistensi Zona pemanfaatan. Adapun upaya pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui :

- a. Peraturan zonasi, merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona

peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;

- b. Perizinan, merupakan perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundangundangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang; dan
- c. Pemberian insentif dan disinsentif. Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh pemerintah daerah. Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang. Sedangkan disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
- d. Pengenaan sanksi, merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

RDTR PZ DKI Jakarta yang mulai berlaku pada akhir Juni 2022, berisi hasil evaluasi dari produk RDTR PZ sebelumnya yang berlaku pada akhir tahun 2014. RDTR PZ di DKI Jakarta telah terintegrasi dalam bentuk peta digital yang dapat diakses dengan mudah melalui website. Peta ini juga terintegrasi dengan sistem perizinan sesuai dengan bidangnya. Hal yang perlu dipahami oleh masyarakat adalah mengetahui apa yang tertuang dalam peta tersebut, sehingga memudahkan dalam mengurus perizinan.

Dalam pelaksanaan penerapan RDTR PZ di Kelurahan Sungai Bambu maka telah menerapkan persyaratan dasar perizinan berusaha sebagaimana dimaksud dengan persyaratan yang dibutuhkan, yaitu :

- a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. Persetujuan lingkungan (untuk aktifitas ekonomi tertentu yang berpotensi mengganggu);

- c. Saat ini masih IMB nanti akan menjadi PBG, pelaksanaan menunggu kesiapan teknisnya (sesuai amanat UUCK); dan
- d. Sertifikat laik fungsi (SLF), untuk kegiatan usaha dan bangunan yang sesuai dengan kegiatan yang akan dilaksanakan.

Sedangkan Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dilaksanakan tanpa memiliki dokumen perizinan Pemanfaatan Ruang, izin operasional atau izin usaha sepanjang dapat dibuktikan penguasaan atas tanah dapat dipercepat untuk mengajukan Perizinan Berusaha dan kepada pengguna Ruang dikenakan denda administratif (disinsentif) sesuai dengan ketentuan peraturan. Untuk yang tidak dapat membuktikan penguasaan atas tanah kegiatan Pemanfaatan Ruang maka akan ditertibkan dan terhadap pelanggar Pemanfaatan Ruang dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan.

Menyikapi ketentuan yang telah berlaku ini maka untuk kondisi perubahan pemanfaatan lahan rumah di wilayah Kelurahan Sungai Bambu, maka para pelaku usaha wajib untuk mengurus perizinan agar kegiatan usaha yang berada di zona rumah (R.1) dapat berjalan dan menggerakkan perekonomian sekitarnya. Tidak menutup kemungkinan juga dari kegiatan berusaha yang ada saat ini, ada yang akan di stop kegiatannya bila tidak memenuhi sesuai ketentuan yang berlaku.

## 5. KESIMPULAN

1. Kondisi perubahan pemanfaatan lahan rumah di Kelurahan Sungai Bambu dimungkinkan terjadi akibat kebutuhan yang tinggi akan kegiatan berusaha yang mendukung kegiatan perekonomian yang berada disekitar wilayahnya. Selain itu dengan struktur ruang yang sangat mendukung aktifitas usaha. Aksesibilitas dan sistem transportasi yang sudah ada saat ini juga salah satu faktor berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan di zona rumah (R.1).
2. Sejauh ini berdasarkan hasil survei kuesioner, kebanyakan warga yang menghuni dilokasi zona rumah (R.1) tidak merasa terganggu dengan keberadaan rumah yang berubah fungsi menjadi tempat berusaha. Sebagian besar motivasi warga merubah fungsi rumahnya adalah alasan ekonomi dan memiliki sebagian lahan untuk digunakan sebagai tempat usaha.
3. Dalam hal terjadinya penyimpangan kegiatan

pemanfaatan ruang, dimana pelaksanaan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan peraturan zonasi, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, maka akan dilakukan tindakan penertiban. Penertiban merupakan bagian dari proses pengendalian pemanfaatan ruang sebagai hasil dari pelaporan mengenai penyimpangan pemanfaatan ruang. Pengenaan sanksi merupakan perangkat tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan kebijakan.

## Daftar Pustaka

- De Casseres, J.M. *Principles of Planology : A Contribution to The Scientific Foundation of Town and Planning*. Liverpool University Press, Liverpool : 1937.
- Baswir, Revrisond *et al. Pembangunan Tanpa Perasaan*. 1999. ELSAM & IDEA. Jakarta.
- Branch, Melville C. *Perencanaan Kota Komprehensif*. 1995. Gajah Mada UP. Yogyakarta.
- Budihardjo, Eko. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. 1997. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Catanese, Anthony J. *Perencanaan Kota*. 1992. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Creswell, John W. *Research Design "Qualitative & Quantitative Approach"*. 1994. Sage Publication. California.
- Djojodipuro, Marsudi. *Teori Lokasi*. 1993. LP-FEUI. Jakarta
- Djojodipuro, Marsudi. *Pengantar Ekonomi*. 1990. BPFE. Yogyakarta.
- Komarudin, Drs, MA. *Menelusuri Pembangunan Perumahan & Permukiman*. 1997. Yayasan REI-Rahasindo. Jakarta.
- Kozlowski, Jerzy. *Pendekatan Ambang Batas Dalam Perencanaan Kota, Wilayah dan Lingkungan : Teori dan Praktek*. 1997. Penerbit UI Press. Jakarta.
- Tomaselli, Linda. *Spatial Planning and Fiscal Analysis "A Toolkit For Existing and Proposed Land Use"*. Routledge Taylor & Francis Group, New York : 2019.
- Permen Agraria/Kepala BPN No. 11 Tahun 2021 tentang *Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang*

- Kementerian ATR BPN – Dirjen Tata Ruang,  
*Pedoman Kesesuaian Kegiatan Pada  
Zona Pemanfaatan Ruang*, Konsinyasi 12  
Oktober 2021.
- Kamarzuki, Abdul, *Bahan Sosialisasi Kebijakan  
Penataan Ruang PP. No. 21 Tahun 2021*.  
Kementerian ATR BPN  
– Dirjen Tata Ruang, Jakarta : 2021.
- Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang – Pemprov.  
DKI Jakarta, *Buku Saku RanPergub  
RDTR PZ*, Jakarta : 2022.
- PerGub No. 31 tahun 2022 Tentang Rencana  
Detil Tata Ruang & Peraturan Zonasi,  
Jakarta : 2022
- Azis, Iwan J. *Ilmu Ekonomi Spasial dan  
Relevansinya Dalam Perencanaan  
Pembangunan*. Pidato Ilmiah Dies Natalis  
UI XXXVIII. Februari 1987. Jakarta
- Benton, William. *Children Britannica vol. 9*.  
Jilid 12, Micropedia. Chicago-London.  
1978
- Manowoto. *Sinkronisasi Kebijaksanaan Dalam  
Perencanaan & Pelaksanaan  
Pembangunan, Suatu Upaya  
Pencegahan Alih Fungsi Lahan*. Dalam  
Buku Studi “*Pembangunan &  
Pengendalian Alih Fungsi Lahan*”  
Penyunting Muhajir. 1990. UI Pres