

**ANALISIS KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN  
TERHADAP RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)  
DKI JAKARTA  
KELURAHAN PULO GEBANG, KECAMATAN CAKUNG  
KOTA JAKARTA TIMUR**

Oleh

Reny Savitri<sup>1</sup>

Dosen Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas  
Krisnadwipayana Jakarta

Ester Fransiska<sup>2</sup>

Mahasiswa Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas  
Krisnadwipayana Jakarta

Email: [esterfransiska19@gmail.com](mailto:esterfransiska19@gmail.com)

**ABSTRAK**

*DKI Jakarta sebagai salah satu kota metropolitan dan pusat pemerintahan serta pusat perekonomian Indonesia, hal ini menyebabkan terjadinya tingkat aktivitas yang sangat tinggi sehingga menyebabkan permasalahan, salah satunya adalah perubahan lahan. Permasalahan perubahan guna lahan banyak terjadi di DKI Jakarta, terutama di tempat yang memiliki tingkat kestrategisan tinggi, terlebih di lokasi yang berada di kawasan strategis kepentingan ekonomi di DKI Jakarta seperti Kawasan Sentra Primer Timur di wilayah Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana pola ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta Kelurahan Pulo Gebang, Kota Jakarta Timur. Analisis penggunaan lahan di Kelurahan Pulo Gebang didasarkan oleh analisis kebijakan tata ruang dan analisis penggunaan lahan secara keruangan (spasial) dengan teknik overlay menggunakan GIS dan analisis secara deskriptif mengenai faktor penyebab ketidaksesuaian penggunaan lahan melalui tinjauan pustaka dan hasil dari wawancara dengan narasumber. Hasil dari penelitian diantaranya penggunaan lahan di Kelurahan Pulo Gebang didominasi oleh hunian seluas 359.16 Ha (65.52%), hasil analisis dengan matriks ITBX menghasilkan pemanfaatan ruang di Kelurahan Pulo Gebang 39.61% diizinkan, 27.80% terbatas, 13.13% bersyarat, dan 19.46% tidak diizinkan atau dilarang dan apabila diklasifikasikan dalam kategori sesuai (diizinkan, terbatas, bersyarat) menghasilkan 80.54% penggunaan lahan sudah sesuai dengan rencana pola ruang dan dalam kategori tidak sesuai (tidak diizinkan atau dilarang) menghasilkan 19.46% penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang, dan faktor penyebab ketidaksesuaian lahan diantaranya faktor hak atas tanah, perizinan, dan faktor masyarakat sehingga perlu direkomendasikan untuk meninjau kembali RDTR dan melakukan pengendalian pemanfaatan ruang yaitu penetapan regulasi yang tepat.*

**Kata Kunci** : Pemanfaatan Ruang, Kesesuaian Penggunaan Lahan, Kelurahan Pulo Gebang, Jakarta Timur

## **I. Pendahuluan**

Tata guna lahan merupakan elemen penting dalam perencanaan wilayah. Selain sebagai faktor penting dalam perencanaan, perencanaan kota pada dasarnya adalah perencanaan penggunaan lahan. Penggunaan lahan dapat dibagi menjadi dua kelompok

besar yaitu penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan non pertanian (Campbell dalam Rahmasari, 1996). Pemenuhan kebutuhan lahan untuk proses pembangunan dan peningkatan aktivitas manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup merupakan salah satu faktor penyebab terjadinya dinamika perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah.

DKI Jakarta sebagai salah satu kota metropolitan dan pusat pemerintahan serta pusat perekonomian Indonesia, hal ini menyebabkan terjadinya tingkat aktivitas yang sangat tinggi sehingga menyebabkan permasalahan, salah satunya adalah perubahan lahan. Permasalahan perubahan guna lahan banyak terjadi di DKI Jakarta, terutama di tempat yang memiliki tingkat kestrategisan tinggi, terlebih di lokasi yang berada di kawasan strategis kepentingan ekonomi di DKI Jakarta seperti Kawasan Sentra Primer Timur di wilayah Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur.

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, ditetapkan dalam rencana struktur ruang yang terdiri atas Sistem Pusat Kegiatan, khususnya Pusat Kegiatan Primer dengan fungsi sebagai pusat pemerintah kota administrasi, perkantoran, permukiman, perdagangan dan jasa yang salah satu lokasinya terdapat di wilayah Kecamatan Cakung yaitu Kawasan Sentra Primer Timur. Selain itu, ditetapkan juga Pusat Kegiatan Tersier dalam rencana struktur ruang wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur yang berlokasi di wilayah Kecamatan Cakung dengan terdapatnya Kantor Walikota Jakarta Timur sebagai pusat pemerintahan dan Kawasan Cakung sebagai kawasan industri selektif.

Rencana pola ruang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang berfungsi sebagai pedoman bagi pengembangan suatu wilayah. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi, dapat dilihat kesesuaian fakta di lapangan dengan apa yang direncanakan oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, perlu diketahui tingkat kesesuaian antara penggunaan lahan saat ini dengan ketentuan penggunaan lahan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

Berdasarkan uraian yang dijabarkan di atas, penelitian ini berupaya untuk memberikan informasi tentang ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting di Kelurahan Pulo Gebang dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta. Hasil analisis kesesuaian penggunaan lahan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta tersebut selanjutnya dapat diberikan rekomendasi untuk mendukung terciptanya perencanaan yang berkelanjutan.

### **1. Rumusan Masalah**

- Bagaimana penggunaan lahan eksisting di Kelurahan Pulo Gebang Tahun 2020?
- Apa saja ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting yang terjadi di Kelurahan Pulo Gebang dan penggunaan lahan apa yang paling dominan ketidaksesuaiannya?
- Apa saja faktor penyebab terjadinya ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting di Kelurahan Pulo Gebang?

### **2. Tujuan Penelitian**

Untuk menganalisis kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana pola ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta Kelurahan Pulo Gebang, Kota Jakarta Timur

## **II. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan penelitian ini adalah penelitian deskriptif dan survey dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan data informasi yang berdasarkan dengan kenyataan (fakta) yang diperoleh

di lapangan. Menurut Sugiyono (2013:8) metode penelitian kuantitatif diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi dan sampel tertentu.

Metode penelitian kuantitatif pada penelitian kesesuaian perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Pulo Gebang, Kota Administrasi Jakarta Timur yaitu:

- Pengukuran penggunaan lahan eksisting di Kelurahan Pulo Gebang, dilakukan melalui pengindraan jarak jauh menggunakan *software* ArcGIS
- Perhitungan besaran luas kesesuaian penggunaan lahan di Kelurahan Pulo Gebang terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta

Metode analisis yang akan digunakan adalah *superimpose* atau *overlay* adalah menampilkan satu peta digital di atas peta digital lain dan atributnya (Adland, 2017). Menganalisis menggunakan teknik *superimpose (overlay)* pada *software* ArcGIS 10.7. Alat analisis *intersect tool* digunakan untuk menggabungkan dua jenis file peta dengan masing-masing atribut. Metode analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

### 1. Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisting di Kelurahan Pulo Gebang terhadap RDTR dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta

Ketidaksesuaian penggunaan lahan dianalisis dengan *overlay* antara kedua data yaitu data penggunaan lahan eksisting dengan rencana pola ruang dalam RDTR DKI Jakarta. Setelah hasil *overlay* sudah diperoleh, maka dilakukan pengecekan dengan ketentuan umum peraturan zonasi/ketentuan peruntukan (matriks ITBX) sehingga akan diketahui apakah kegiatan dengan penggunaan lahan eksisting di wilayah tersebut diizinkan, diizinkan bersyarat, diizinkan terbatas dan tidak diizinkan/dilarang pada zona terkait.

### 2. Analisis Penyebab Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan di Kelurahan Pulo Gebang

Analisis penyebab ketidaksesuaian penggunaan lahan ini bertujuan untuk mengetahui apa saja yang membuat pemanfaatan lahan menjadi tidak sesuai dengan semestinya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Metode analisis deskriptif dari tinjauan pustaka mengenai faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan digunakan dalam analisis ini. Selain itu, hasil dari wawancara juga menjadi sumber untuk mengetahui faktor-faktor tersebut.

## III. Tinjauan Teori

### 1. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan adalah campur tangan manusia, baik secara permanen maupun berkala terhadap lahan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan, baik kebutuhan material, spiritual maupun kombinasi keduanya. Penggunaan lahan merupakan elemen penting dalam perencanaan wilayah. Menurut Campbell (1996), di samping sebagai faktor penting dalam perencanaan pada dasarnya perencanaan kota adalah perencanaan penggunaan lahan. Penggunaan lahan dapat dikelompokkan ke dalam dua kelompok besar, yaitu penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan non pertanian (Alfari, 2016). Penggunaan lahan pertanian antara lain adalah sawah, tegalan, kebun, hutan dan lain sebagainya. Penggunaan lahan non pertanian antara lain adalah penggunaan lahan perkotaan atau pedesaan, industri, rekreasi, pertambangan dan sebagainya.

## 2. Perubahan Penggunaan Lahan

Dalam wilayah perkotaan, perubahan penggunaan lahan cenderung berubah untuk mengakomodasi kebutuhan sektor jasa dan komersial. Perubahan penggunaan lahan yang cepat di perkotaan dipengaruhi oleh empat faktor yakni, adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya, aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota, jaringan jalan dan sarana transportasi, dan orbitasi, yakni jarak yang menghubungkan suatu wilayah dengan pusat-pusat pelayanan yang lebih luas (Eko, 2012).

## 3. Faktor Ketidaksesuaian Lahan

Ketidaksesuaian penggunaan lahan umumnya terjadi pada lahan yang direncanakan sebagai lahan pertanian menjadi lahan non pertanian, hal ini berkaitan erat dengan kebutuhan akan lahan yang sangat luas sehingga mengakibatkan banyak terjadi perubahan lahan. Konversi tanah pada dasarnya merupakan hal yang wajar, namun pada kenyataannya konversi tanah menjadi permasalahan karena terjadi pada lahan yang ditetapkan oleh peraturan sebagai pertanian produktif, artinya tidak sesuai atau tidak sesuai dengan yang seharusnya. Faktor penyebab terjadinya alih fungsi lahan dapat dibedakan menjadi faktor tidak langsung dan faktor langsung. Faktor tidak langsung meliputi perubahan struktur ekonomi, pertumbuhan penduduk, arus urbanisasi, dan konsistensi pelaksanaan penataan ruang, sedangkan faktor langsung dipengaruhi oleh pertumbuhan pembangunan sarana transportasi, peningkatan kebutuhan lahan untuk industri, pertumbuhan kompleks perumahan, dan pembagian lahan sawah (Bima, 2016).

## 4. Status Hak Atas Tanah

Macam – macam status hak atas tanah:

- a. Hak Milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;
- b. Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara
- c. Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- d. Hak Pakai merupakan hak untuk memakai tanah tersebut milik orang lain ataupun negara dengan jangka waktu tertentu dan adanya pembayaran.
- e. Hak Sewa merupakan hak yang diberikan untuk penyewaan tanah milik seseorang yang digunakan untuk kegiatan bangunan.

## 5. Perizinan

IMB adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis. Permohonan perizinan yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat dibatalkan atau tidak dikeluarkan karena tidak melalui prosedur yang benar dan tidak sesuai dengan RDTR dan PZ. Prosedur untuk mengubah perizinan harus melalui perhitungan denda, memberi disinsentif dan adanya biaya untuk dampak bangunan.

## 6. RDTR dan PZ

Menurut Pratama (2015) dalam buku Menata Kota Melalui RDTR, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah rencana tata ruang yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi ke dalam strategi pemanfaatan ruang. RDTR merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan ke dalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antar kegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut.

Peraturan Zonasi (PZ) adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya. PZ disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. PZ merupakan dokumen yang tidak terpisahkan dari RDTR.

## 7. Sistem Informasi Geografi (GIS)

Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah sistem informasi yang didesain untuk mengolah data yang berkenaan dengan koordinat geografis atau keruangan (Prahasta, 2009). Dalam SIG sendiri teknologi informasi merupakan perangkat yang membantu dalam menyimpan data, memproses data, menganalisa data, mengelola data dan menyajikan informasi. Menurut Longley (2001) dalam Bima (2016) SIG merupakan sistem yang terkomputerisasi yang menolong dalam *me-maintain* data tentang lingkungan dalam bidang geografis. SIG selalu memiliki relasi dengan disiplin keilmuan Geografi, hal tersebut memiliki hubungan dengan disiplin yang berkenaan dengan yang ada di permukaan bumi, termasuk di dalamnya adalah perencanaan dan arsitektur wilayah.

## IV. Gambaran Umum

### Gambaran Umum Kelurahan Pulo Gebang

Batas Administratif Kelurahan Pulo Gebang, yaitu:

- Sebelah Utara : Kelurahan Ujung Menteng
- Sebelah Timur : Kelurahan Kranji dan Kota Baru (Kec. Bekasi Barat)
- Sebelah Barat : Kelurahan Penggilingan
- Sebelah Selatan : Kelurahan Pondok Kopi (Kec. Duren Sawit) dan Kelurahan Bintara (Kec. Bekasi Barat)





**Tabel 5.1**  
**Penggunaan Lahan Eksisting Kelurahan Pulo Gebang Tahun 2020**

No.	Kegiatan pemanfaatan ruang	Luas (Ha)	Persentase
<b>1.</b>	<b>Hunian</b>	<b>359.16</b>	<b>62.52 %</b>
	Rumah Besar	41.64	11.59
	Rumah Dinas	1.20	0.33
	Rumah Kecil	<b>183.42</b>	<b>51.07</b>
	Rumah Kos	0.96	0.27
	Rumah Sangat Kecil	26.23	7.30
	Rumah Sedang	89.55	24.93
	Rumah Susun	12.52	3.49
	Rumah Susun Umum	3.63	1.01
	Panti Jompo, Panti Asuhan dan Yatim Piatu	0.01	0.00
<b>2.</b>	<b>Keagamaan</b>	<b>5.71</b>	<b>0.99 %</b>
	Masjid	<b>3.53</b>	<b>61.82</b>
	Musholla	0.54	9.46
	Gereja	1.64	28.72
<b>3.</b>	<b>Usaha</b>	<b>71.167</b>	<b>12.39 %</b>
	Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain	3.33	4.68
	Toko	1.35	1.90
	Pertokoan	2.24	3.15
	Minimarket	0.71	1.00
	Warung	0.08	0.11
	PKL	0.08	0.11
	Jasa Bangunan	0.18	0.25
	Lembaga Keuangan	0.01	0.01
	Pemukaman	2.67	3.75
	Bengkel	0.66	0.93
	SPBU dan SPBG	2.43	3.41
	Biro Perjalanan	0.05	0.07
	Ekspedisi Pengiriman Barang	0.01	0.01
	Pangkas Rambut dan Salon	0.07	0.10
	Laundry	0.06	0.08
	Penjahit (Tailor)	0.02	0.03
	Pencucian Kendaraan Bermotor	0.25	0.35
	Tempat Bermain Lingkungan	0.8	1.12
	Lapangan Olahraga	2.35	3.30
	Gelanggang Renang	0.16	0.22
	Restoran	0.007	0.01

No.	Kegiatan pemanfaatan ruang	Luas (Ha)	Persentase
	Pusat Jajan	0.15	0.21
	Kolam Pemancingan	0.75	1.05
	Industri	4.54	6.38
	Industri Kecil	0.12	0.17
	Gedung Terbuka	2	2.81
	Gedung Tertutup	8.11	11.40
	Perkantoran Pemerintahan Daerah	8.37	11.76
	<b>Terminal</b>	<b>8.63</b>	<b>12.13</b>
	Stasiun	0.19	0.27
	Parkir Kendaraan Bermotor	0.55	0.77
	Parkir Kendaraan Berat	6.31	8.87
	Pool Bus	0.79	1.11
	Sawah	4.35	6.11
	Kolam	4.27	6.00
	Tempat Pemancingan	0.1	0.14
	Rumah Toko (Ruko)	4.29	6.03
	Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan	0.13	0.18
<b>4.</b>	<b>Sosial Budaya</b>	<b>24.77</b>	<b>4.31 %</b>
	Kelompok Bermain, PAUD, TK dan Pend.Khusus	0.6	2.42
	Pendidikan Dasar	4.53	18.29
	Pendidikan Menengah Pertama	4.65	18.77
	Pendidikan Menengah Atas	1.7	6.86
	Pendidikan Tinggi	1.62	6.54
	Tempat Kursus dan Pelatihan	1.5	6.06
	Praktek Dokter Umum	0.04	0.16
	Praktek Bidan	0.16	0.65
	Praktek Pengobatan Alternatif	0.01	0.04
	Klinik dan Poliklinik	0.12	0.48
	Sanggar Seni	0.06	0.24
	Gedung Serba Guna	0.16	0.65
	Kantor Lembaga Sosial dan Organisasi Kemasyarakatan	0.24	0.97
	TPS-3R	0.06	0.24
	IPAL, IPAK dan Tempat Pengolahan Lumpur T	3.93	15.87
	Instalasi Energi	0.03	0.12
	<b>Taman Kota</b>	<b>5.36</b>	<b>21.64</b>
<b>5.</b>	<b>Fungsi Khusus</b>	<b>13.72</b>	<b>2.39 %</b>
	Kegiatan Kepentingan Pertahanan	13.72	

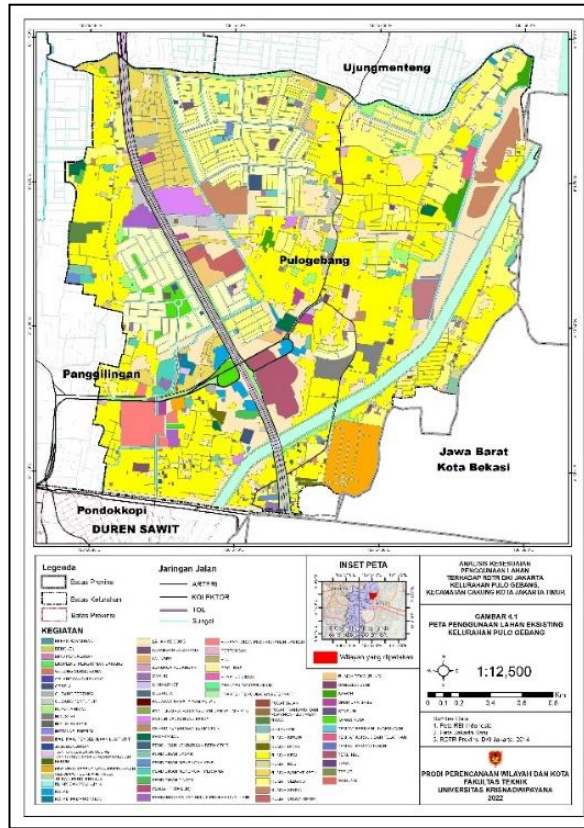


No.	Kegiatan pemanfaatan ruang	Luas (Ha)	Persentase
6.	<b>Penggunaan Lain</b>	<b>99.95</b>	<b>17.40 %</b>
	Hijau Lainnya	22.87	22.88
	Bekas Bangunan	0.08	0.08
	Lahan Kosong	<b>74.94</b>	<b>74.98</b>
	Kebun	0.03	0.03
	Rawa	2.03	2.03
	<b>Jumlah</b>	<b>574.48</b>	<b>100 %</b>

*Sumber: Hasil Analisis, 2022*

Penggunaan lahan eksisting di Kelurahan Pulo Gebang seluas 574.48 ha dengan dominasi penggunaan lahan diantaranya:

1. Pemanfaatan Ruang untuk Hunian seluas 359.16 ha (62.52 %) dengan persentase terbesar digunakan untuk kegiatan rumah kecil seluas 183.42 ha (51.07 %), selanjutnya digunakan juga untuk kegiatan rumah sedang, rumah besar, rumah sangat kecil, rumah susun, rumah susun umum, rumah dinas, dan rumah kos.
2. Pemanfaatan Ruang untuk Penggunaan Lain seluas 99.95 ha (17.40 %) dengan persentase terbesar digunakan untuk lahan kosong seluas 74.94 ha (74.98 %), selanjutnya digunakan untuk hijau lainnya, rawa, bekas bangunan, dan kebun.
3. Pemanfaatan Ruang untuk Usaha seluas 71.167 ha (12.39 %) dengan persentase terbesar digunakan untuk kegiatan terminal seluas 8.63 ha (12.13 %), selanjutnya digunakan untuk kegiatan perkantoran pemerintahan daerah, gudang tertutup, dan kegiatan lainnya.
4. Pemanfaatan Ruang untuk Sosial Budaya seluas 24.77 ha (4.31 %) dengan persentase terbesar digunakan untuk kegiatan taman kota seluas 5.36 ha (21.64 %), selanjutnya digunakan untuk kegiatan pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah dasar, dan kegiatan lainnya.
5. Pemanfaatan Ruang untuk Fungsi Khusus seluas 13.72 ha (2.39 %) untuk kegiatan kepentingan pertahanan.
6. Pemanfaatan Ruang untuk Keagamaan seluas 5.71 ha (0.99 %) dengan persentase terbesar digunakan untuk kegiatan 3.53 ha (61.82 %), selanjutnya digunakan untuk kegiatan gereja dan musholla.



Gambar 5.1 Peta Penggunaan Lahan Eksisting Kelurahan Pulo Gebang

## 2. Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisting dengan Rencana Pola Ruang di Kelurahan Pulo Gebang

Berdasarkan hasil analisis *overlay* yang dilakukan pada peta penggunaan lahan eksisting Kelurahan Pulo Gebang dengan peta zonasi Kelurahan Pulo Gebang, maka dapat dikelompokkan menjadi 4 ketentuan sesuai dengan ketentuan umum peraturan zonasi yaitu matriks ITBX, diantaranya yaitu kegiatan yang diizinkan, kegiatan yang diizinkan terbatas, kegiatan yang diizinkan bersyarat, dan kegiatan yang tidak diizinkan atau dilarang. Kegiatan yang diizinkan adalah kegiatan pemanfaatan ruang yang sesuai PZ dan wajib memiliki izin dari Pemerintah Daerah, kegiatan yang diizinkan terbatas adalah kegiatan yang dibatasi berdasarkan pembatasan pengoperasian, intensitas ruang, dan/atau jumlah pemanfaatan, kegiatan yang diizinkan bersyarat adalah kegiatan yang dilakukan berdasarkan persyaratan umum dan persyaratan khusus yang ditetapkan oleh Gubernur, dan kegiatan yang tidak diizinkan atau dilarang adalah kegiatan yang tidak sesuai pemanfaatan ruang yang direncanakan dalam PZ.

Setelah itu, dilakukan klasifikasi menjadi 2 kategori yaitu kategori sesuai dan tidak sesuai. Kategori sesuai adalah pemanfaatan lahan eksisting yang meliputi kegiatan yang diizinkan, kegiatan yang diizinkan terbatas, kegiatan yang diizinkan bersyarat. Kategori tidak sesuai adalah pemanfaatan lahan eksisting yang meliputi kegiatan yang tidak diizinkan atau dilarang.

**Tabel 5.2**  
**Luas Pemanfaatan Ruang Dalam Ketentuan Matriks ITBX**

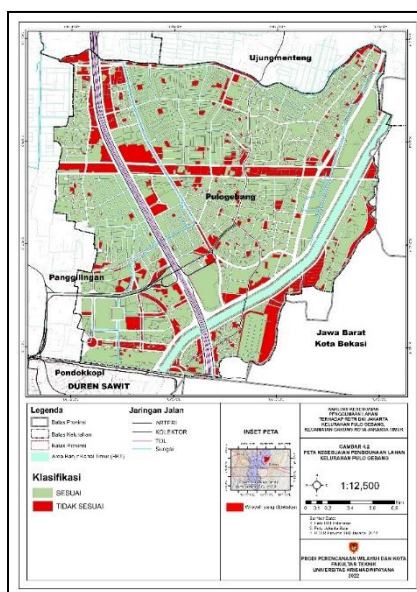
<b>Ketentuan</b> <b>Zona</b>	<b>Izin (I)</b>	<b>Terbatas (T)</b>	<b>Bersyarat (B)</b>	<b>Dilarang (X)</b>
Zona Campuran	4.64 Ha	-	4.24 Ha	3.06 Ha
Zona Jalur Hijau	9.31 Ha	-	-	31.32 Ha
Zona Hijau Rekreasi	0.89 Ha	0.42 Ha	-	0.25 Ha
Zona Industri dan Pergudangan	3.3 Ha	-	-	0.01 Ha
Zona Permakaman	0.61 Ha	-	-	0.02 Ha
Zona Pemerintahan Daerah	4.86 Ha	-	-	1.43 Ha
Zona Pemerintahan Nasional	1.19 Ha	-	0.71 Ha	-
Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa	2.70 Ha	1.15 Ha	3.97 Ha	0.71 Ha
Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa KDB Rendah	16.44 Ha	0.22 Ha	3.22 Ha	0.11 Ha
Zona Pelayanan Umum dan Sosial	24.30 Ha	-	21.64 Ha	5.54 H
Zona Perumahan KDB Sedang-Tinggi	77.72 Ha	78.69 Ha	22.87 Ha	17.8 Ha
Zona Perumahan KDB Rendah	1.26 Ha	13.75 Ha	0.16 Ha	0.57 Ha
Zona Perumahan Vertikal	8.47 Ha	25.48 Ha	0.06 Ha	6.38 Ha

Zona Taman Kota/Lingkungan	5.48 Ha	0.67 Ha	-	9.79 Ha
Zona Terbuka Biru	10.35 Ha	-	-	7.27 Ha
<b>Jumlah</b>	171.52 Ha	120.38 Ha	56.87 Ha	84.26 Ha
<b>Persentase</b>	39.61%	27.80%	13.13%	19.46%

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Berdasarkan ketentuan matriks ITBX, persentase pemanfaatan ruang di Kelurahan Pulo Gebang yaitu 39.61% diizinkan, 27.80% terbatas, 13.13% bersyarat, dan 19.46% tidak diizinkan atau dilarang. Kemudian, diklasifikasikan dalam kategori sesuai dan tidak sesuai sehingga penggunaan lahan yang sesuai dengan rencana pola ruang di Kelurahan Pulo Gebang adalah 348.77 ha (80.54%) dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang di Kelurahan Pulo Gebang adalah 84.26 ha (19.46%). Pada ketentuan umum peraturan zonasi dijelaskan bahwa seluruh kawasan penggunaan lahan harus sesuai dengan zona yang telah ditentukan, namun pada kondisi eksisting terjadi penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Pemanfaatan ruang yang paling banyak (dominan) ketidaksesuaiannya yaitu di zona jalur hijau seluas 31.32 ha (37.17 %) dengan penggunaan lahan eksisting adalah bangunan perumahan, kemudian di zona taman kota/lingkungan seluas 9.79 ha (11.62%) dengan penggunaan lahan eksisting adalah bangunan perumahan, dan di zona terbuka biru seluas 7.27 ha (8.63%) dengan penggunaan lahan eksisting adalah bangunan perumahan.



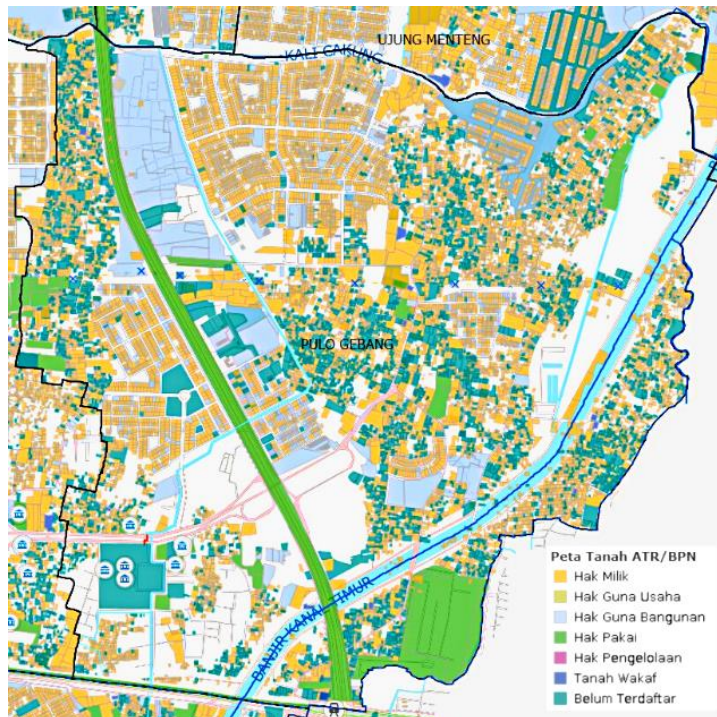
Gambar 5.2 Kesesuaian Lahan Kelurahan Pulo Gebang



### 3. Analisis Faktor Penyebab Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan dengan Rencana Pola Ruang

Terdapat beberapa faktor yaitu faktor administratif seperti status hak atas tanah serta perizinan, selain itu penyebab terjadinya ketidaksesuaian penggunaan lahan dari hasil wawancara dengan Lurah Pulo Gebang. Berikut adalah faktor-faktor penyebab ketidaksesuaian penggunaan lahan di Kelurahan Pulo Gebang.

#### 1. Status Hak Atas Tanah



Gambar 5.3 Peta Status Hak Atas Tanah di Kelurahan Pulo Gebang

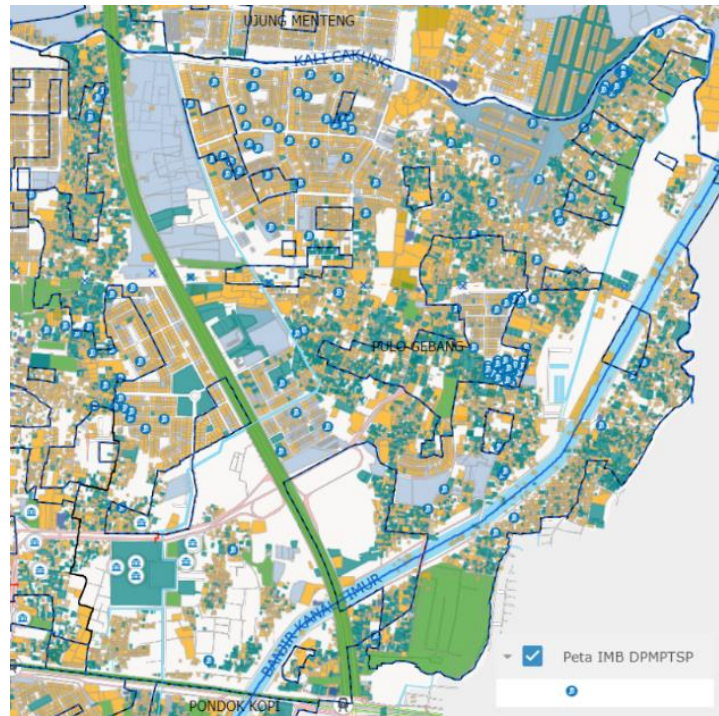
Berdasarkan gambar di atas, maka dapat dilihat bahwa bangunan di Kelurahan Pulo Gebang di dominasi dengan status tanah hak milik, status tanah yang belum terdaftar dan tanah hak guna bangunan. Bangunan dengan status hak atas tanah yang belum terdaftar memiliki kemungkinan bahwa masyarakat atau pihak ATR/BPN belum memasukkan tanah tersebut ke dalam daftar.

Status hak tanah yaitu hak milik dan hak guna bangunan serta yang belum terdaftar di dominasi oleh penggunaan lahan eksisting kawasan perumahan, hal ini disebabkan karena penggunaan lahan terbanyak di Kelurahan Pulo Gebang adalah kawasan perumahan dengan terbagi menjadi perumahan dan perumahan taman.

#### 2. Perizinan

Bangunan yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang juga ternyata tidak sesuai dengan aspek perizinan. Perizinan didapatkan dari beberapa langkah dan persyaratan. Izin pemanfaatan ruang menurut RTRW DKI Jakarta Tahun 2012-2030 adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Berikut merupakan gambar yang menunjukkan sebaran kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Pulo Gebang





**Gambar 5.4**  
**Peta Kepemilikan IMB di Kelurahan Pulo Gebang**

Berdasarkan data kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas, khususnya di area yang terjadi ketidaksesuaian penggunaan lahan, dalam area tersebut di dominasi oleh bangunan yang tidak memiliki IMB.

### 3. Hasil Wawancara

Adapun beberapa faktor penyebab masyarakat menggunakan lahan di area yang tidak sesuai peruntukannya terdiri dari:

1. Adanya kebutuhan untuk tempat tinggal. Lahan yang tetap dan tidak bertambah (keterbatasan lahan) membuat masyarakat membuat tempat tinggal atau pemanfaatan lahan sebagai permukiman (hunian).
2. Adanya kebutuhan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidup, banyak terjadi yang membuka usaha sendiri untuk bertahan khususnya pada saat 2020 merupakan tahun dimana era pandemi covid-19 dimulai dan banyak perusahaan yang melakukan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK).
3. Status hak atas tanah di dominasi oleh hak milik walaupun ada juga yang status tanahnya hak guna bangunan dan hak pakai. Alasan masyarakat tinggal di lokasi tersebut karena penggunaan sudah ada dan terjadi sebelum rencana pola ruang ditetapkan.
4. Masyarakat tidak mengetahui adanya aturan, sebelumnya tidak tahu adanya peraturan tidak diperbolehkan melakukan kegiatan tertentu di kawasan tertentu. Peraturan yang ada juga tidak terlalu ketat sehingga masyarakat yang tinggal di lokasi penggunaan lahannya tidak sesuai tidak ada tindak lanjut dari pemerintah setempat untuk adanya penertiban.

## VI. Kesimpulan dan Rekomendasi

### 1. Kesimpulan

Dari analisis yang telah dilakukan terhadap penggunaan lahan Kelurahan Pulo Gebang tahun 2020 dan kesesuaian penggunaan lahan eksisting Kelurahan Pulo Gebang dengan Rencana Pola Ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) tahun 2014 dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Penggunaan lahan Kelurahan Pulo Gebang pada tahun 2020 didominasi oleh kegiatan pemanfaatan ruang hunian dengan luas 359.16 Ha (65.52%), kemudian untuk kegiatan pemanfaatan ruang penggunaan lain dengan luas 99.95 Ha (17.40%), kegiatan pemanfaatan ruang usaha dengan luas 71.167 Ha (12.39%), kegiatan pemanfaatan ruang sosial budaya dengan luas 24.77 Ha (4.31%), fungsi khusus dengan luas 13.72 Ha (2.39%), dan kegiatan pemanfaatan ruang keagamaan dengan luas 5.71 Ha (0.99%). Visualisasi penggunaan lahan eksisting tahun 2020 ditampilkan dalam bentuk tabel dan peta penggunaan lahan eksisting.
2. Dari hasil analisis kesesuaian penggunaan lahan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) didapatkan penggunaan lahan yang sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan umum peraturan zonasi yaitu matriks Izin, Terbatas, Bersyarat, dan Dilarang (ITBX). Hasil menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang di Kelurahan Pulo Gebang 39.61% diizinkan, 27.80% terbatas, 13.13% bersyarat, dan 19.46% tidak diizinkan atau dilarang. Kemudian dalam klasifikasi kategori sesuai dan tidak sesuai dihasilkan bahwa 80.54% penggunaan lahan sudah sesuai dengan rencana pola ruang dan 19.46% penggunaan lahan tidak sesuai dengan rencana pola ruang.
3. Berdasarkan analisis faktor penyebab ketidaksesuaian penggunaan lahan diantaranya dari faktor hak atas tanah ditemukan paling banyak adalah hak milik. Penyebab lain adalah tidak adanya perizinan pemanfaatan ruang, jika pada perizinan pemanfaatan ditolak, maka tidak dapat melanjutkan ke perizinan penyelenggaraan bangunan gedung. Penyebab lainnya adalah diungkapkan oleh Lurah di Kelurahan Pulo Gebang yaitu karena kebutuhan untuk tempat tinggal, keterbatasan lahan dan tuntutan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi, status hak atas tanah yang sudah didominasi oleh hak milik dan ketidaktahuannya masyarakat mengenai aturan pemanfaatan ruang.

### 2. Rekomendasi

Dalam penelitian yang dilakukan, rekomendasi yang dapat penulis berikan yaitu:

1. Analisa perubahan penggunaan lahan sebaiknya dilakukan secara berkala untuk mengetahui arah perubahan penggunaan lahan dan untuk melakukan koreksi penataan guna lahan di Kelurahan Pulo Gebang. Informasi terkait rencana tata ruang yang tercantum dalam RDTR disosialisasikan kepada masyarakat, sehingga penyimpangan penggunaan lahan dapat diminimalisir.
2. Pemerintah DKI Jakarta perlu meninjau kembali RDTR yang ada melihat fenomena yang terjadi pada saat ini dimana terdapat banyak penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.
3. Perkembangan penggunaan lahan di Kelurahan Pulo Gebang harus lebih dikendalikan agar tercapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan. Pengendalian yang dimaksud adalah untuk mengendalikan perubahan penggunaan lahan. Cara yang dapat dilakukan dalam strategi pengendalian yang dapat diambil yaitu penetapan regulasi yang lebih tepat.

4. Pemerintah perlu meningkatkan sumber daya aparaturnya dan anggaran agar dapat menata penggunaan lahan sebaik mungkin sesuai dengan peruntukannya.
5. Adanya peningkatan kebutuhan tempat tinggal terkait jumlah penduduk yang terus bertambah dan luas lahan yang semakin terbatas dapat menjadikan pembangunan vertikal upaya menangani peningkatan ketidaksesuaian penggunaan lahan.

## Daftar Pustaka

- Adland, R. R. (2017). Audit Perubahan Penggunaan Lahan Dikawasan Kota Tanjung Pinang Dalam Rangka Mempertahankan Kawasan Peruntukan Resapan Air.
- Alfari, Danar M.2016. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul Tahun 2006 dan 2014 Berdasarkan Quickbird. Skripsi. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Astuti, Yuni. 2011. Evaluasi Perubahan Bentuk Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul. Skripsi. Yogyakarta: Universitas Negeri Yogyakarta.
- Belqis, Digita A. 2021. Evaluasi Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi. Skripsi. Jakarta.
- Bima Septa, Dion P. 2016. Analisis Ketidakselarasan Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Tahun 2015. Skripsi. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- BPS.2020. Kecamatan Cakung Dalam Angka 2020. Jakarta: Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Timur.
- BPS.2021. Kecamatan Cakung Dalam Angka 2021. Jakarta: Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Timur.
- Campbell, J.B. 1996. Introduction to Remote Sensing. London: Taylor & Francis.
- Dani ET, Sitorus SRP, Munibah K. 2017. Analisis Penggunaan Lahan dan Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Bogor. Jurnal Perencanaan Wilayah Kota. 19(1): 41-48.
- Eko, Trigus dan Sri Rahayu. 2012. Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota, Volume 8 (4): 330- 340.
- Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014. 2014. Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta dan Peraturan Zonasi. DKI Jakarta: Dinas Tata Ruang DKI Jakarta.
- Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012. 2012. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta dan Peraturan Zonasi. DKI Jakarta: Dinas Tata Ruang DKI Jakarta.
- Prahasta, Eddy. 2009. Sistem Informasi Geografis: Konsep-konsep Dasar (Perspektif Geodesi & Geomatika). Bandung: Penerbit Informatika.
- Pratama, Arszandi, dkk. 2015. Menata Kota Melalui Rencana Detail Tata Ruang. Jakarta: Andi Offset.
- Purwadhi, Sri H. 2009. Pengantar Interpretasi Citra Penginderaan Jauh. Jakarta: Lapan.

- Putri, Anniza. 2020. Analisis Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Di Kelurahan Tebet Timur. Skripsi thesis, Universitas Esa Unggul.
- Rahmasari, Irma and , Drs. Yuli Priyana, M.Si. (2020) Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Tahun 2019. Skripsi thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sadyohutomo, 2006. Penatagunaan tanah. Yogyakarta : Penerbit Aditya Media.
- Sejati, A. P., Sitorus, S. R., & Hidayat, J. T. (2020). Analisis Keselarasan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Pola Ruang dan Pengendaliannya di Kota Jakarta Timur. *TATALOKA*, 22(1), 108- 123.
- Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.CV.
- Widjanarko. 2006. Aspek Pertahanan Dalam Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian (sawah). Jakarta: Prosiding Seminar Nasional Multifungsi Lahan Sawah:22-23. Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN.
- Wijayanti .1998. Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Lahan Kota.Yogyakarta.