

## ANALISIS KESESUAIAN PEMANFAATAN RUANG KAWASAN PERMUKIMAN KORIDOR JALAN KOLONEL SUGIONO KELURAHAN DUREN SAWIT KOTA JAKARTA TIMUR

Fauziya Begawatsari<sup>1</sup>, Kiki Oktafia<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas Teknik, Universitas Krisnadwipayana

Jl. Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede, Jakarta Timur, 13077.

### Abstrak

Koridor Jalan Kolonel Sugiono yang terletak di Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Kota Jakarta Timur merupakan koridor yang sangat aktif lalu lintasnya. Hal ini dikarenakan Jalan Kolonel Sugiono merupakan salah satu jalan penghubung antara Provinsi DKI Jakarta dengan Provinsi Jawa Barat. Sehingga koridor jalan tersebut merupakan jalan yang sangat strategis untuk kegiatan perekonomian maupun sosial bagi para pelaku usaha. Sebaliknya meninjau dari Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta Tahun 2011-2030, peruntukkan lahan di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono adalah didominasi oleh zona permukiman. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan penulis terdapat 88 dari 127 bangunan yang terindikasi melanggar ketentuan Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono yang terletak di Kelurahan Duren Sawit. Alih fungsi bangunan rumah tinggal menjadi tempat usaha dagang dan jasa yang mendominasi hasil tersebut. Hasil ini didapat dengan menghitung jumlah seluruh bangunan dan bangunan yang terindikasi melanggar di lapangan. Sedangkan hasil analisis pemanfaatan ruang kawasan permukiman berdasarkan intensitas massa bangunan di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur, terdapat 49 dari 127 bangunan ( $\pm 38\%$ ) di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono yang terindikasi melanggar ketentuan Garis Sempadan Bangunan yang telah diatur pada Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta tahun 2011-2030. Dan untuk ketinggian bangunan, terdapat 4 dari 127 bangunan ( $\pm 3\%$ ) di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono yang terindikasi.

**Kata kunci:** Jalan Kolonel Sugiono, Zona Permukiman, Kesesuaian Pemanfaatan Ruang

### PENDAHULUAN

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Setiawan, 2015). Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan

sistem pembiayaan, serta peran masyarakat (UU No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman).

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu (Amelia, 2017). Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang (UU No

1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman).

Pengertian pemanfaatan ruang dalam ketentuan Pasal 1 angka 14 UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program serta pembiayaannya. Hal ini mengindikasikan bahwa pelaksanaan program pemanfaatan ruang merupakan aktifitas pembangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun masyarakat untuk mewujudkan rencana tata ruang yang dilakukan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang (Zefri, Muchifudin, 2019).

Dilansir dari website resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mencatat 6.621 kasus pelanggaran pemanfaatan tata ruang terjadi dalam kurun 2015-2018. Kota Jakarta Timur menurut Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta didominasi peruntukannya sebagai zona permukiman. Koridor Jalan Kolonel Sugiono yang berada di Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Kota Jakarta Timur salah satunya. Tetapi pada kenyataannya banyak bangunan komersil disepanjang jalan tersebut. Didalam laporan ini penulis akan melakukan penelitian tentang ketidaksesuaian pemanfaatan ruang yang terjadi di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Kota Jakarta Timur.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dibagi menjadi beberapa tahapan sebagai berikut:

### **a. Pengumpulan data**

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah antara lain :

- Data Primer antara lain jumlah bangunan sepanjang koridor penelitian, jenis kegiatan bangunan di sepanjang koridor penelitian, intensitas massa bangunan

eksisting yang dalam hal ini adalah garis sempadan bangunan dan ketinggian bangunan, dan alamat masing-masing bangunan.

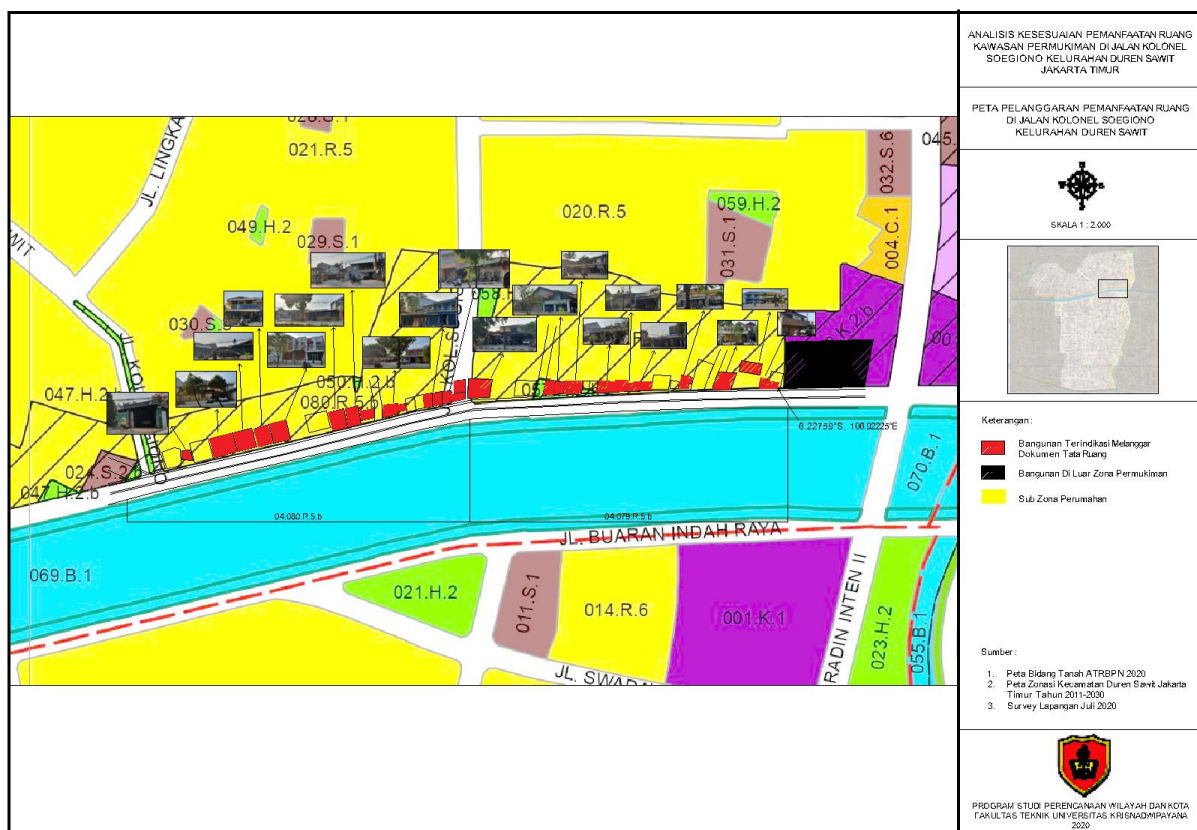
- Data Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Muatan yang digunakan antara lain ketentuan kegiatan dalam sub zona atau ITBX dan ketentuan intensitas massa bangunan.
- b. Analisis data
- Analisis data yang pertama yaitu dengan membandingkan data kegiatan eksisting dalam sub zona dengan data ketentuan kegiatan dalam sub zona atau ITBX yang bersumber dari Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Analisis ini digunakan untuk mencari bangunan yang terindikasi melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang yang berlaku berdasarkan jenis kegiatannya.
  - Analisis data yang kedua yaitu dengan membandingkan data intensitas massa bangunan garis sempadan bangunan dan ketinggian bangunan eksisting dalam sub zona dengan data ketentuan intensitas massa bangunan garis sempadan bangunan dan ketinggian bangunan yang bersumber dari Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Analisis ini digunakan untuk mencari bangunan yang terindikasi melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang yang berlaku berdasarkan intensitas massa bangunan.
  - Yang terakhir adalah menganalisis dampak yang ditimbulkan dari ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di koridor Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan Permukiman Berdasarkan Kegiatan dalam Sub Zona**

Pemanfaatan ruang kawasan permukiman berdasarkan kegiatan di dalam sub zona Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur banyak terindikasi terjadinya pelanggaran. Pernyataan tersebut diperoleh dari hasil analisis yang membandingkan antara dokumen Rencana Tata Ruang yang berlaku dengan kondisi eksisting di lapangan. Koridor Jalan Kolonel Sugiono yang menjadi tempat penelitian menurut Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta tahun 2011-2030 merupakan kawasan permukiman dengan kode R5. R5 merupakan penamaan sub zona untuk rumah besar. Ketentuan kegiatan yang diperbolehkan mengacu kepada dokumen kegiatan dalam sub zona (ITBX) khusus untuk sub zona rumah besar.

Berikut peta indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur. Peta pelanggaran pemanfaatan ruang dibawah dibagi menjadi 3 bagian. Bagian yang pertama yaitu penggunaan lahan eksisting di sepanjang Jalan Kolonel Sugiono dari persimpangan Jalan Radin Inten sampai Jalan Serdang. Bagian kedua yaitu penggunaan lahan eksisting di sepanjang Jalan Kolonel Sugiono dari persimpangan Jalan Serdang sampai Jalan Baladewa. Sedangkan bagian ketiga yaitu penggunaan lahan eksisting di sepanjang Jalan Kolonel Sugiono dari persimpangan Jalan Baladewa sampai Jalan Wijaya Kusuma.



**Gambar 1** Peta Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur (1)

Peta di atas menjelaskan penggunaan lahan eksisting di sepanjang Jalan Kolonel Sugiono dari persimpangan Jalan Radin Inten sampai Jalan Serdang. Panjang jalan pada peta diatas adalah  $\pm 750$

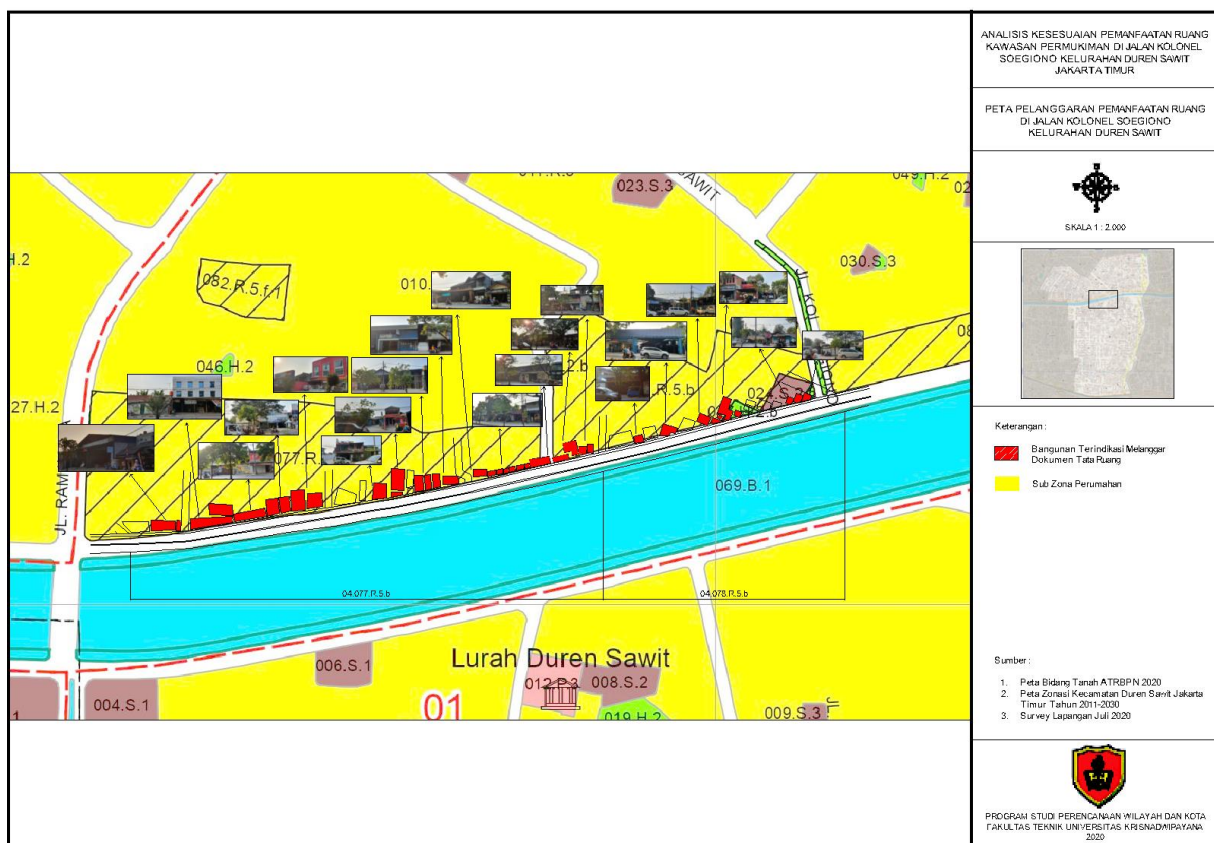
m. Terdapat 46 bangunan di sepanjang jalan pada peta dan dari jumlah tersebut sebanyak 32 diantaranya terindikasi melanggar dokumen Rencana Tata Ruang

yang berlaku di Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur.

Berdasarkan Peta Zonasi Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, terdapat dua sub zona yang terdapat pada Peta Pelanggaran diatas yaitu zona 04.079.R5b dan 04.080.R5b. Pada sub zona 04.079.R5b yang merupakan sub zona rumah besar. Dapat dilihat pada tabel kegiatan di atas pada sub zona tersebut terindikasi terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang kawasan permukiman di Jalan Kolonel Sugiono. Beberapa pelanggaran diantaranya adalah terdapat bangunan toko, pertokoan, perawatan, perbaikan dan renovasi barang, perkantoran, jasa keuangan, spa, dan restaurant. Letak bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang pada sub zona ini dapat dilihat pada Peta

Pelanggaran Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur bagian 1.

Pada sub zona 04.080.R5b yang merupakan sub zona rumah besar. Dapat dilihat pada tabel kegiatan diatas pada sub zona tersebut terindikasi terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang kawasan permukiman di Jalan Kolonel Sugiono. Beberapa pelanggaran diantaranya adalah terdapat bangunan toko, bengkel, perawatan, perbaikan dan renovasi barang, rukan, restaurant dan pencucian kendaraan bermotor. Letak bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang pada sub zona ini dapat dilihat pada Peta Pelanggaran Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur bagian 1.



**Gambar 2** Peta Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur (2)

Peta di atas menjelaskan penggunaan lahan eksisting di sepanjang Jalan Kolonel Sugiono dari persimpangan

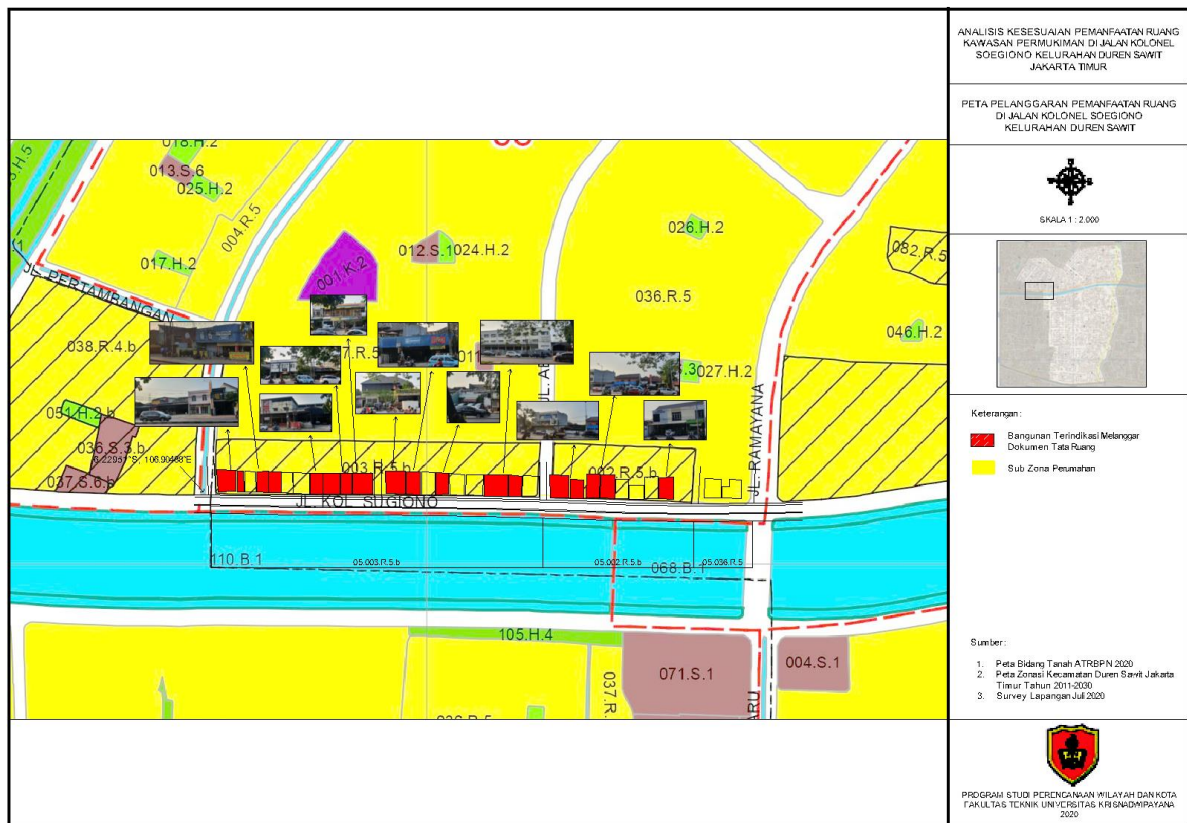
Jalan Serdang sampai Jalan Baladewa. Panjang jalan pada peta diatas adalah  $\pm 750$  m. Terdapat 51 bangunan di sepanjang

jalan pada peta dan dari jumlah tersebut sebanyak 38 diantaranya terindikasi melanggar dokumen Rencana Tata Ruang yang berlaku di Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur.

Berdasarkan Peta Zonasi Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, terdapat dua sub zona yang terdapat pada Peta Pelanggaran diatas yaitu zona 04.078.R5b dan 04.077.R5b. Pada sub zona 04.078.R5b yang merupakan sub zona rumah besar. Dapat dilihat pada tabel kegiatan diatas pada sub zona tersebut terindikasi terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang kawasan permukiman di Jalan Kolonel Sugiono. Pelanggaran tersebut adalah terdapat bangunan toko dan restaurant pada sub zona ini. Letak bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang dapat dilihat pada

Peta Pelanggaran Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur bagian 2.

Pada sub zona 04.077.R5b yang merupakan sub zona rumah besar. Dapat dilihat pada tabel kegiatan diatas pada sub zona tersebut terindikasi terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang kawasan permukiman di Jalan Kolonel Sugiono. Beberapa pelanggaran diantaranya adalah terdapat bangunan toko, bengkel, pertokoan, perawatan, perbaikan dan renovasi barang, dan restaurant. Letak bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang pada sub zona ini dapat dilihat pada Peta Pelanggaran Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur bagian 2.



**Gambar 3** Peta Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur (3)

Peta di atas menjelaskan penggunaan lahan eksisting di sepanjang Jalan Kolonel Sugiono dari persimpangan Jalan Baladewa sampai Jalan Wijaya

Kusuma. Panjang jalan pada peta diatas adalah ± 600 m. Terdapat 30 bangunan di sepanjang jalan pada peta dan dari jumlah tersebut sebanyak 18 diantaranya

terindikasi melanggar dokumen Rencana Tata Ruang yang berlaku di Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur.

Berdasarkan Peta Zonasi Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, terdapat tiga sub zona yang terdapat pada Peta Pelanggaran diatas yaitu zona 05.036.R5, 05.002.R5b dan 05.003.R5b. Pada sub zona 05.036.R5 tidak terindikasi pelanggaran pemanfaatan ruang. Pada sub zona 05.002.R5b yang merupakan sub zona rumah besar. Dapat dilihat pada tabel kegiatan diatas pada sub zona tersebut terindikasi terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang kawasan permukiman di Jalan Kolonel Sugiono. Beberapa pelanggaran diantaranya adalah terdapat bangunan toko, pertokoan, perawatan, perbaikan dan renovasi barang, perkantoran, coffee shop, jasa keuangan, restaurant dan pencucian kendaraan bermotor. Letak bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang pada sub zona ini dapat dilihat pada Peta Pelanggaran Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur bagian 3.

Pada sub zona 05.003.R5b yang merupakan sub zona rumah besar. Dapat dilihat pada tabel kegiatan diatas pada sub zona tersebut terindikasi terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang kawasan permukiman di Jalan Kolonel Sugiono. Beberapa pelanggaran diantaranya adalah terdapat bangunan toko, restaurant, ekspedisi pengiriman barang, coffee shop dan perawatan, perbaikan dan renovasi barang. Letak bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang pada sub zona ini dapat dilihat pada Peta Pelanggaran Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur bagian 3.

**Analisis Kesesuaian Intensitas Massa Bangunan di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur**

Berikut merupakan perbandingan antara Data Intensitas Massa Bangunan Eksisting dan Ketentuan Intensitas Massa Bangunan yang terdapat pada Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta.

**Tabel 1** Hasil Analisis Kesesuaian Intensitas Massa Bangunan di Jalan Kolonel Sugiono

No	Jenis Kegiatan	Sub Blok	Alamat	Ketentuan Rencana Tata Ruang		Eksisting		Hasil Analisis	
				GSB (m)	KB	GSB (m)	KB	v = Sesuai	x = Tidak Sesuai
								GSB (m)	KB
1	Rumah Sedang	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 49 RT 08 RW 02	5	2	±5	2	v	v
2	Bengkel Kendaraan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 50 RT 08 RW 02	5	2	±2	2	x	v
3	Kantor Hukum	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 51A RT 08 RW 02	5	2	±2	2	x	v
4	Rumah Kantor	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 32 RT 03 RW 02	5	2	>5	2	v	v
5	Pertokoan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 31 RT 03 RW 02	5	2	±5	2	v	v
6	Rumah Besar	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 14 RT 03 RW 02	5	2	>5	2	v	v
7	Bengkel Kendaraan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 16 RT 03 RW 02	5	2	>5	2	v	v
8	Toko Pakaian	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 17 RT 03 RW 02	5	2	±2	2	x	v
9	Musholla	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 18 RT 04 RW 02	5	2	±2	1	x	v
10	Rumah Besar	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 19 RT 04 RW 02	5	2	±5	2	v	v
11	Jasa Keuangan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 41 RT 04 RW 02	5	2	±5	1	v	v
12	Toko Bahan Bangunan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 39 RT 04 RW 02	5	2	±3	1	x	v
13	SPA	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 38 RT 04 RW 02	5	2	>5	1	v	v
14	Warung Makan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 37 RT 04 RW 02	5	2	±3	1	x	v
15	Service Kendaraan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 26 RT 04 RW 02	5	2	>5	1	V	v
16	Service Kendaraan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 25 RT 07 RW 02	5	2	±2	1	X	v
17	Bengkel Kendaraan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 24 RT 07 RW 02	5	2	±2	1	X	v
18	Warung Makan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 23 RT 07 RW 02	5	2	±3	1	X	v
19	Rumah Sedang	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 22 RT 07 RW 02	5	2	±5	2	V	v
20	Rumah Sedang	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 21 RT 07 RW 02	5	2	±3	1	X	v
21	Pertokoan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 20 RT 07 RW 02	5	2	±3	2	X	v
22	Agen Jual Kendaraan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 19 RT 07 RW 02	5	2	±5	1	V	v
23	Toko Parfume	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 18 RT 07 RW 02	5	2	±2	1	X	v
24	Rumah Besar	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 17 RT 07 RW 02	5	2	±5	2	V	v
25	Service Kendaraan	04 080 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 16 RT 07 RW 02	5	2	>5	2	V	v

26	Warung Makan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 15 RT 06 RW 02	5	2	±2	1	X	v
27	Bengkel Kendaraan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 14 RT 06 RW 02	5	2	±2	1	X	v
28	Toko Aksesoris Rumah	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 12B RT 06 RW 02	5	2	±3	2	X	v
29	Toko Air Minum	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 11 RT 06 RW 02	5	2	±3	2	X	v
30	Toko Bahan Bangunan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 10 RT 06 RW 02	5	2	±3	2	x	v
31	Rumah Besar	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 09 RT 06 RW 02	5	2	±5	2	V	v
32	Rumah Sedang	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 08 RT 06 RW 02	5	2	±2	1	X	v
33	Rumah Makan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 07 RT 06 RW 02	5	2	±5	1	V	v
34	Cuci Kendaraan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 06 RT 06 RW 02	5	2	>5	1	V	v
35	Restauran	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 27 RT 03 RW 12	5	2	>5	2	V	v
36	Service Kendaraan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 28 RT 03 RW 12	5	2	±5	2	V	v
37	Bengkel Kendaraan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 29 RT 03 RW 12	5	2	±3	1	X	v
38	Guest House	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 31 RT 03 RW 12	5	2	±5	1	V	v
39	Rukan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 32 RT 03 RW 12	5	2	±5	2	V	v
40	Rukan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 33 RT 03 RW 12	5	2	±5	2	V	v
41	Cuci Kendaraan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 34 RT 03 RW 12	5	2	>5	1	V	V
42	Dealer Kendaraan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 35A RT 03 RW 12	5	2	>5	1	V	v
43	Mini Market	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 38 RT 03 RW 12	5	2	>5	2	V	v
44	Service Kendaraan	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 39 RT 03 RW 12	5	2	±5	1	V	v
45	Rumah Sedang	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 40 RT 03 RW 12	5	2	±3	1	X	v
46	Rumah Sedang & Apotek	04 079 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 41 RT 03 RW 12	5	2	±5	2	V	v
47	Toko Bahan Bangunan	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 12 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	X	v
48	Ahli Gigi	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 11 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	X	v
49	Toko Pulsa	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 10 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	X	v
50	Rumah Kecil	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 09 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	X	v
51	Rumah Kecil	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 08 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	X	v
52	Rumah Kecil	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 07 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	X	v
53	Rumah Kecil	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 06 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	x	v
54	Rumah Kecil	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 05 RT 04 RW 01	5	2	±5	1	X	v
55	Percetakan	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 50A RT 04 RW 01	5	2	±5	1	V	v
56	Rumah Makan	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 38 RT 04 RW 01	5	2	±5	2	v	v
57	Toko Pakaian	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 37 RT 04 RW 01	5	2	±5	2	v	v
58	Bengkel Las	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 36 RT 04 RW 01	5	2	±5	1	v	v
59	Pertokoan	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 35 RT 04 RW 01	5	2	±5	1	v	v
60	Sedang Dibangun	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 34 RT 04 RW 01	5	2	±5	1	v	v
61	Toko Bahan Bangunan	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 20 RT 04 RW 01	5	2	±5	1	v	v
62	Rumah Besar	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 21 RT 04 RW 01	5	2	±5	2	v	v
63	Toko Makanan	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 22 RT 04 RW 01	5	2	±2	1	x	v
64	Rumah Besar	04 078 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 23 RT 04 RW 01	5	2	±5	2	v	v
65	Toko Service Elektronik	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 65 RT 05 RW 04	5	2	±2	2	x	v
66	Toko Service Alat Teknik	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 64 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
67	Toko Serba Ada	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 63 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
68	Toko Pakaian	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 16 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
69	Toko Plastik	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 17 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
70	Toko Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 18 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
71	Toko Bahan Bangunan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 19 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
72	Toko Obat	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 20 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
73	Toko Bahan Bangunan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 21 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
74	Bengkel Bangunan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 22 RT 05 RW 04	5	2	±3	1	x	v
75	Toko Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 23 RT 05 RW 04	5	2	±2	1	x	v
76	Toko Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 24 RT 05 RW 04	5	2	±5	1	v	v
77	Bengkel Las	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 16 RT 09 RW 04	5	2	±2	2	x	v
78	Bengkel Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 15 RT 09 RW 04	5	2	±2	1	x	v
79	Toko Bahan Bangunan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 14 RT 09 RW 04	5	2	±5	1	v	v
80	Toko Bahan Bangunan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 13 RT 09 RW 04	5	2	±5	1	v	v
81	Rumah Sedang	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 12 RT 09 RW 04	5	2	±5	2	v	v
82	SPBU	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 64 RT 09 RW 04	5	2	>5	1	v	v
83	Service Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 07 RT 09 RW 04	5	2	±5	1	v	v
84	Bengkel Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 06 RT 09 RW 04	5	2	±3	2	x	v
85	Bengkel Las	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 05 RT 09 RW 04	5	2	±3	2	x	v
86	Bangunan Penyimpanan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 04 RT 09 RW 04	5	2	±2	2	x	v
87	Masjid	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 03 RT 09 RW 04	5	2	±2	2	x	v
88	Pertokoan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 66 RT 02 RW 03	5	2	>5	3	v	v
89	Toko Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 20 RT 02 RW 03	5	2	>5	1	v	v
90	Dealer Kendaraan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 19 RT 02 RW 03	5	2	>5	2	v	v

91	Rumah Toko	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 18 RT 02 RW 03	5	2	>5	2	v	v
92	Pertokoan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 32 RT 01 RW 03	5	2	±2	2	v	v
93	Rumah Toko	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 20 RT 01 RW 03	5	2	±2	3	v	v
94	Pertokoan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 16 RT 01 RW 03	5	2	>5	1	x	v
95	Warung Makan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 19 RT 01 RW 03	5	2	±4	1	x	v
96	Toko Bangunan	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 21 RT 01 RW 03	5	2	>5	1	v	v
97	Rumah Sedang	04 077 R 5 b	Jalan Kolonel Sugiono No. 22 RT 01 RW 03	5	2	±4	1	x	v
98	Rumah Besar	05 036 R5	Jalan Kolonel Sugiono No. 15 RT 14 RW 06	5	2	>5	1	v	v
99	Rumah Besar	05 036 R5	Jalan Kolonel Sugiono No. 16 RT 14 RW 06	5	2	>5	1	v	v
100	Rumah Toko	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 15A RT 14 RW 06	5	2	>5	1	v	v
101	Rumah Yatim	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 16A RT 14 RW 06	5	2	>5	2	v	v
102	Rumah Besar	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 17 RT 14 RW 06	5	2	>5	1	v	v
103	Rumah Besar	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 18 RT 14 RW 06	5	2	>5	1	v	v
104	Bank	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 19 RT 14 RW 06	5	2	>5	1	v	v
105	Cuci Kendaraan	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 20 RT 14 RW 06	5	2	>5	2	v	v
106	Service Kendaraan	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 21 RT 14 RW 06	5	2	>5	1	v	v
107	Rumah Toko	05 002 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 22 RT 14 RW 06	5	2	>5	3	v	x
108	Rumah Besar	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 15 RT 14 RW 09	5	2	±5	1	v	v
109	Ruko	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 16 RT 14 RW 09	5	2	±5	1	v	v
110	Wedding Organizer	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 17 RT 14 RW 09	5	2	>5	3	v	x
111	Rumah Besar	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 18 RT 14 RW 09	5	2	>5	1	v	v
112	Rumah Besar	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 19 RT 14 RW 09	5	2	>5	1	v	v
113	Restauran	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 20 RT 14 RW 09	5	2	>5	1	v	v
114	Rumah Sedang	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 21 RT 14 RW 09	5	2	>5	1	v	v
115	Pertokoan	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 22 RT 14 RW 09	5	2	>5	1	v	v
116	Restauran	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 23 RT 14 RW 09	5	2	>5	2	v	v
117	Pertokoan	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 39 RT 14 RW 09	5	2	>5	2	v	v
118	Toko	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 37 RT 14 RW 09	5	2	±5	1	v	v
119	Pertokoan	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 35 RT 14 RW 09	5	2	>5	2	v	v
120	Dealer Kendaraan	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 31 RT 14 RW 09	5	2	>5	2	v	v
121	Rumah Besar	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 29 RT 14 RW 09	5	2	>5	1	v	v
122	Rumah Besar	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 28 RT 14 RW 09	5	2	>5	1	v	v
123	Studio Foto	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 25 RT 14 RW 09	5	2	>5	2	v	v
124	Toko Kecantikan	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 24 RT 14 RW 09	5	2	>5	2	v	v
125	Rumah Sedang	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 24A RT 14 RW 09	5	2	±5	1	v	v
126	Restauran	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 23 RT 14 RW 09	5	2	±5	2	v	v
127	Restauran	05 003 R5b	Jalan Kolonel Sugiono No. 22 RT 14 RW 09	5	2	±5	1	v	v

Sumber : Hasil Analisis 2020

Berdasarkan hasil analisis diatas, terdapat 49 dari 127 bangunan ( $\pm 38\%$ ) di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono yang terindikasi melanggar ketentuan Garis Sempadan Bangunan yang telah diatur pada Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta tahun 2011-2030. Sedangkan untuk ketinggian bangunan, terdapat 4 dari 127 bangunan ( $\pm 3\%$ ) di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono yang terindikasi melanggar peraturan Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta tahun 2011-2030.

#### **Analisis Dampak Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan Permukiman di Jalan Kolonel Sugiono**

Dampak yang ditimbulkan dari penyimpangan pemanfaatan ruang kawasan permukiman di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur adalah sebagai berikut:

a. Berkurangnya Fungsi Trotoar

Menurut Pasal 34 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang jalan berbunyi "Trotoar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diperuntukkan bagi lalu lintas pejalan kaki", sedangkan pada koridor lokasi penelitian yaitu Jalan Kolonel Sugiono terdapat para pelaku usaha yang menjadikan trotoar sebagai lahan parkir, dan ada juga yang menjadikan trotoar tempat meletakkan barang dagangannya.

b. Penyebab Kemacetan

Proses keluar masuknya kendaraan dari tempat usaha dagang dan jasa di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit ini tidak jarang menimbulkan kemacetan lalu lintas disekitar tempat usaha dagang dan jasa tersebut. Hal ini mengganggu kenyamanan baik pengguna jalan, pejalan kaki dan



kawasan permukiman di daerah sekitar lokasi.

- c. Menjamurnya Kegiatan Yang Tidak Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang Dengan adanya pelaku usaha dagang dan jasa pada koridor lokasi penelitian yang tidak ditindak tegas oleh pihak yang terkait, kasus pelanggaran terus meningkat seiring waktu, hal ini bukan hanya tentang jumlah melainkan juga kapasitas usaha, karena banyaknya pemilik tempat tinggal yang memanfaatkan lokasi tempat tinggal mereka yang strategis menjadi tempat usaha dagang maupun jasa. Hal ini terbukti dari beberapa bangunan ruko yang baru dibangun, skala usaha ruko tersebut terbilang menengah atas dan sudah sangat menyalahi aturan Rencana Tata Ruang yang berlaku.

## KESIMPULAN

Pemanfaatan ruang kawasan permukiman berdasarkan kegiatan di dalam sub zona Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur banyak terindikasi terjadinya pelanggaran. Terdapat 88 bangunan dari total 127 ( $\pm 69\%$ ) bangunan yang melanggar ketentuan dokumen kegiatan ITBX dalam sub zona di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono. Pemanfaatan ruang kawasan permukiman berdasarkan intensitas massa bangunan di Jalan Kolonel Sugiono Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur, terdapat 49 dari 127 bangunan ( $\pm 38\%$ ) di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono yang melanggar ketentuan Garis Sempadan Bangunan yang telah diatur pada Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta tahun 2011-2030. Sedangkan untuk ketinggian bangunan, terdapat 4 dari 127 bangunan ( $\pm 3\%$ ) di sepanjang koridor Jalan Kolonel Sugiono yang melanggar peraturan Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta tahun 2011-2030.

Dampak dari terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang di koridor Jalan Kolonel Sugiono yang terletak di Kelurahan Duren Sawit ini

adalah berkurangnya fungsi trotoar karena banyak digunakan untuk lahan parkir dan menaruh dagangan, penyebab kemacetan, dan kegiatan yang tidak sesuai dengan arahan penataan ruang bertambah seiring waktu.

## Rekomendasi

Berikut merupakan rekomendasi berdasarkan hasil penelitian yaitu penulis ingin menyampaikan saran kepada peneliti selanjutnya yang mengambil substansi kesesuaian pemanfaatan ruang untuk melihat pengaruh ketidaksesuaian dari sisi pelanggar. Untuk lebih memfokuskan kepada para pelanggar, karena terdapat kemungkinan bahwa para pelanggar memiliki izin dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang mementingkan keuntungan pribadi. Aspek tersebut belum ada pada laporan penelitian ini.

Saran terhadap setiap individu untuk lebih mementingkan kepentingan bersama daripada kepentingan pribadi dalam hal penggunaan lahan. Karena perilaku tidak bertanggung jawab dalam alih fungsi lahan dapat merugikan banyak orang. Dan untuk lebih partisipatif dalam penegakkan hukum di Indonesia dengan melaporkan apabila terjadi pelanggaran.

Saran terhadap pihak-pihak yang berwenang dalam hal penataan ruang untuk lebih memperhatikan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dan juga saran untuk mengkaji kecocokkan penggunaan lahan berdasarkan aspek-aspek seperti potensi suatu wilayah, karena Jalan Kolonel Sugiono merupakan jalan yang sangat strategis.

## DAFTAR PUSTAKA

### *Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)*

- Amelia, 2017. *Peningkatan Kualitas Rumah Atau Hunian Melalui Pemberian Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Di Provinsi Kalimantan Barat*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Setiawan, 2015. *Penentuan Perlakuan Terhadap Kawasan Perumahan Villa Jatisari Bekasi: Suatu Pendekatan Konsep Pemasaran Kawasan Perumahan*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Sugiyono. 2007. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Zefri, Muchifudin, 2019. *Analisis Ketersediaan Lahan Untuk Pengembangan Perumahan Di Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

### **Peraturan/Undang- Undang**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. UU Nomor 26 Tahun 2007. *Penataan Ruang*. Jakarta.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. UU Nomor 9 Tahun 2017. *Pedoman Pemantauan Pemanfaatan Ruang*. Jakarta.

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta. Nomor 1 Tahun 2014. *Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi*. Jakarta.

Soemarno, Neng. 2011. *Kecelakaan Lalu Lintas di kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur*. Skripsi Septian Rahmadi 0706265850 Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Program Studi Sarjana Geografi Depok. [https://www.academia.edu/6671718/Universitas\\_Indonesia\\_Kecelakaan\\_Lalu\\_Lintas\\_Di\\_kelurahan\\_Duren\\_Sawit\\_Jakarta\\_Timur\\_Skripsi\\_Septian\\_Rahmadi\\_0706265850\\_Fakultas\\_Matematika\\_Dan\\_Ilmu\\_Pengetahuan\\_Alam\\_Program\\_Studi\\_Sarjana\\_Geografi\\_Depok\\_2011](https://www.academia.edu/6671718/Universitas_Indonesia_Kecelakaan_Lalu_Lintas_Di_kelurahan_Duren_Sawit_Jakarta_Timur_Skripsi_Septian_Rahmadi_0706265850_Fakultas_Matematika_Dan_Ilmu_Pengetahuan_Alam_Program_Studi_Sarjana_Geografi_Depok_2011). 25 April 2020.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. UU Nomor 1 Tahun 2011. *Perumahan dan Permukiman*. Jakarta.

### **Naskah Online**

Badan Pusat Statistik Jakarta Timur. 2020. *Duren Sawit Dalam Angka 2019*. <https://jaktimkota.bps.go.id/Pencarian.html?Searching=Duren+Sawit&Yt1=Cari>. 25 April 2020.

Bappeda. 2019. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah DKI Jakarta*. [https://bappeda.jakarta.go.id/Uploads/Document/2018-05-28/63/63\\_Bab\\_6\\_Rpjmd\\_Dki\\_2022\\_Compressed.Pdf](https://bappeda.jakarta.go.id/Uploads/Document/2018-05-28/63/63_Bab_6_Rpjmd_Dki_2022_Compressed.Pdf). 25 April 2020.

Dr.Arif Zulkifli Nasution. 2012. *Teori Pemukiman*. <https://bangazul.com/Teori-Permukiman/>. 25 April 2020.

Kementrian Agraria dan Tata Ruang Bapan Pertanahan Nasional. 2020. *Peta Bidang BHUMI.atrbpn*. Tersedia di <https://bhumi.atrbpn.go.id/about.html>. (diakses tanggal 8 Juni 2020)