

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi kebijakan Peraturan Zonasi dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan yang menjadi lokus peneliti di Kecamatan Tebet masih menghadapi berbagai tantangan yang cukup kompleks. Secara normatif, regulasi mengenai zonasi sudah tertuang jelas dalam dokumen RDTR, namun dalam praktiknya di lapangan terdapat kesenjangan antara aturan tertulis dan kondisi pemanfaatan ruang di lapangan. Hal ini terlihat dari banyaknya perubahan fungsi bangunan hunian yang tidak sesuai dengan peruntukan dalam kebijakan peraturan zonasi yang telah ditentukan, dimana bangunan yang secara resmi tercatat sebagai hunian justru bertransformasi menjadi kegiatan usaha FnB dan Kos-kosan, yang secara langsung bertentangan dengan ketentuan zona perumahan (R-1) Fenomena tersebut menunjukkan adanya ketidakselarasan antara ketentuan tertulis dengan realitas pemanfaatan ruang yang terjadi di Masyarakat.

Dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan bahwa Faktor pendukung dalam implementasi kebijakan Peraturan Zonasi di Kecamatan Tebet terlihat adanya upaya koordinasi lintas sektor, ketersediaan data pendukung, serta munculnya kesadaran pelaksana terhadap pentingnya penataan ruang. Forum evaluasi yang dipimpin kecamatan menjadi ruang koordinasi antarinstansi, meskipun masih bersifat reaktif dan belum menyentuh aspek pencegahan secara optimal. Di sisi lain, ketersediaan instrumen pengawasan digital seperti peta zonasi pada Jakarta Satu dan aplikasi CRM sebenarnya cukup membantu, tetapi pemanfaatannya masih terbatas karena kendala data yang tidak real-time dan lambatnya proses tindak lanjut. Selain itu, pelaksana mulai menggunakan pendekatan persuasif dan edukatif untuk meningkatkan pemahaman masyarakat, sehingga kebijakan zonasi dipahami tidak hanya sebagai aturan administratif, melainkan juga sebagai upaya menjaga keteraturan kota. Dengan demikian, faktor pendukung ini telah menjadi dasar keberhasilan implementasi, namun masih memerlukan penguatan agar dapat benar-benar berfungsi optimal

dalam menciptakan keteraturan pemanfaatan ruang. Meskipun masih terbatas, faktor ini dapat menjadi modal awal yang penting untuk perbaikan di masa mendatang.

Di sisi lain, terdapat faktor penghambat yang lebih dominan. Keterbatasan jumlah petugas teknis di lapangan dan minimnya anggaran menjadi kendala utama yang berdampak pada lemahnya pengawasan. Di Kecamatan Tebet yang terdiri dari tujuh kelurahan, hanya ada dua petugas teknis Citata yang harus menangani seluruh wilayah. Keterbatasan ini menyebabkan pengawasan menjadi tidak merata dan banyak pelanggaran tidak tertangani secara optimal. Hambatan lain yang cukup menonjol adalah lemahnya koordinasi antar instansi, meskipun telah ada pembagian tugas formal antara Citata, Satpol PP, dan kelurahan, namun di tingkat operasional sering terjadi tumpang tindih kewenangan, lambatnya respon, dan kurangnya sistem pelaporan yang terintegrasi. Proses birokrasi yang panjang dan hierarkis juga menyebabkan pelanggaran zonasi tidak cepat ditindaklanjuti, sehingga menimbulkan persepsi negatif dari masyarakat. Selain itu, rendahnya pemahaman terhadap aturan zonasi, banyak warga yang tidak tahu menahu tentang batasan fungsi ruang dalam RDTR, dan beberapa bahkan mengaku tidak pernah menerima sosialisasi resmi. Hal ini menyebabkan pelanggaran sering terjadi bukan karena kesengajaan, tetapi karena ketidaktahuan.

Di sisi lain, tekanan ekonomi pascapandemi membuat banyak warga menggunakan rumahnya sebagai sumber penghasilan tambahan tanpa memperhatikan aturan zonasi. Tak kalah penting adalah faktor tekanan sosial dan politik. Banyak pelaksana kebijakan yang menyatakan bahwa proses penindakan kerap terhambat oleh intervensi dari tokoh masyarakat atau kelompok berkepentingan.

Temuan penting lainnya adannya kesenjangan pada sistem izin usaha melalui OSS Meskipun Pergub No. 31 Tahun 2022 telah menetapkan aturan zonasi secara normatif, sistem perizinan usaha tidak melakukan pemetaan atau verifikasi apakah lokasi usaha sesuai dengan peruntukan zona. Akibatnya, banyak usaha yang memperoleh izin usaha secara formal meskipun berada di kawasan hunian. Ketidakterhubungan antara sistem zonasi dengan sistem

perizinan usaha menimbulkan beban tambahan bagi aparatur teknis di kecamatan yang harus menindak pelanggaran di lapangan. Kondisi ini semakin menegaskan bahwa perubahan regulasi dari Perda No. 1 Tahun 2014 ke Pergub No. 31 Tahun 2022 memang memperbarui aspek normatif, tetapi belum disertai dengan integrasi sistem digital yang mendukung efektivitas implementasi.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan Peraturan Zonasi di Kecamatan Tebet belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Meskipun terdapat upaya yang cukup kuat dari aparatur pemerintah di tingkat kecamatan dalam menegakkan aturan, namun tantangan struktural, teknis, sosial, dan politik masih menjadi hambatan serius. Keberhasilan implementasi kebijakan ke depan memerlukan pendekatan yang lebih menyeluruh, integratif, dan partisipatif, termasuk membangun sistem perizinan terintegrasi antara OSS, zonasi, dan platform digital pengawasan, disertai dengan menekankan pada penguatan koordinasi antarinstansi, peningkatan kapasitas pengawasan, sosialisasi yang merata, serta penegakan hukum yang konsisten.

## 5.2 Implikasi Teori Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kebijakan Peraturan Zonasi dalam Pergub Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang di Wilayah Kecamatan Tebet, jika dianalisis menggunakan pendekatan teori implementasi kebijakan dari Van Meter dan Van Horn, menunjukkan bagaimana enam variabel utama dalam teori tersebut saling berkaitan dan berperan penting suatu kebijakan publik. Keenam variabel ini, standar dan tujuan kebijakan, sumber daya, karakteristik agen pelaksana, kecenderungan pelaksana, komunikasi organisasi, serta kondisi sosial, ekonomi, dan politik terbukti hadir dan memengaruhi jalannya kebijakan RDTR di lapangan.

Pertama, Standar dan Tujuan Kebijakan secara normatif, standar dan tujuan dalam Peraturan Gubernur No. 31 Tahun 2022 telah dirumuskan dengan cukup jelas, mencakup batasan zonasi, peruntukan ruang, dan larangan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai. Namun, dalam praktiknya, terdapat ketidaksesuaian antara aturan yang ditetapkan dengan pemahaman dan tindakan

di lapangan. Tujuan kebijakan ini belum sepenuhnya diterapkan secara konsisten, baik oleh pelaksana maupun masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun tujuan kebijakan telah terumuskan secara formal, keberhasilan implementasi tetap sangat bergantung pada sejauh mana standar tersebut dapat dipahami dan dijalankan secara operasional oleh para pelaksana.

Kedua, Penelitian ini menegaskan bahwa keterbatasan sumber daya menjadi penghambat utama dalam implementasi kebijakan. Dari aspek sumber daya manusia, jumlah petugas pengawas di lapangan sangat terbatas, sementara wilayah kerja yang harus diawasi cukup luas dan kompleks. Dari sisi anggaran, tidak adanya dana khusus untuk sosialisasi dan operasional pengawasan teknis menyebabkan banyak inisiatif bergantung pada koordinasi lintas instansi yang tidak selalu efisien. Selain itu, sarana dan prasarana yang tersedia, seperti alat dokumentasi dan teknologi pemetaan juga belum sepenuhnya mendukung pengawasan berbasis data secara optimal.

Ketiga, Karakteristik Agen pelaksana kebijakan di Kecamatan Tebet menunjukkan pemahaman struktural terhadap peran dan tugasnya. Namun, pelaksanaan teknis di lapangan masih sering terhambat oleh koordinasi yang tumpang tindih dan pembagian tugas yang tidak efektif. Petugas di kelurahan, Citata, dan Satpol PP memiliki tupoksi yang jelas, tetapi masih membutuhkan SOP dan sistem kerja lintas sektoral yang terintegrasi agar tidak terjadi saling menunggu atau kebingungan kewenangan dalam pengambilan tindakan.

Keempat, penelitian menunjukkan bahwa para pelaksana di Kecamatan Tebet Kecamatan Tebet sebenarnya memiliki komitmen dalam menjalankan kebijakan zonasi. Namun, dalam praktiknya mereka sering dihadapkan pada dilema antara menegakkan aturan secara tegas dengan mempertimbangkan aspek sosial-ekonomi masyarakat. Sikap persuasif dan humanis lebih sering dipilih karena banyak pelanggaran terjadi bukan akibat kesengajaan melawan hukum, melainkan karena keterbatasan pemahaman masyarakat. Kondisi ini memperlihatkan bahwa sikap pelaksana yang kompromisit, meskipun mencerminkan empati sosial, justru berdampak pada kurangnya konsistennya penegakan aturan. Akibatnya, implementasi kebijakan zonasi di lapangan belum dapat tercapai secara optimal.

Kelima, komunikasi antar organisasi dan aktivitas pelaksana, lemahnya komunikasi antarorganisasi menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan sangat ditentukan oleh sejauh mana koordinasi lintas sektor dapat berjalan secara efektif. Kasus di Kecamatan Tebet memperlihatkan bahwa meskipun aturan sudah jelas, implementasi kebijakan tidak akan tercapai jika komunikasi antar pelaksana dan antara pemerintah dengan masyarakat tidak responsif dan inklusif. Oleh karena itu, diperlukan penguatan komunikasi lintas instansi melalui sistem pelaporan digital terpadu, SOP koordinasi yang lebih jelas, serta pendekatan komunikasi publik yang sederhana dan partisipatif. Dengan begitu, dimensi komunikasi tidak hanya menjadi instrumen teknis, tetapi juga pondasi penting dalam memastikan kebijakan zonasi dapat diimplementasikan secara konsisten dan efektif di tingkat lokal..

Keenam, Kondisi Sosial, Ekonomi, dan Politik. Variabel ini menjadi latar penting dalam implementasi kebijakan zonasi di Kecamatan Tebet sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal yang tidak bisa diabaikan. Tekanan ekonomi pasca pandemi menjadi pendorong utama perubahan fungsi hunian, sementara keterbatasan sosialisasi membuat masyarakat kurang memahami aturan zonasi. Dari sisi sosial, ketegangan muncul akibat perbedaan kepentingan antarwarga, sedangkan dari sisi politik, intervensi tokoh masyarakat dan inkonsistensi kepemimpinan menciptakan ketidakpastian dalam penegakan aturan. Hal ini menggambarkan bahwa kebijakan zonasi sangat rentan terhadap dinamika kekuasaan dan ekonomi yang berlangsung di tingkat lokal.

Implikasi teoritik yang telah diuraikan di atas menunjukkan bahwa penelitian ini memiliki hubungan erat dengan kajian dalam Ilmu Administrasi Publik, khususnya dalam konteks implementasi kebijakan. Salah satu mata kuliah yang berkaitan langsung dengan penelitian ini adalah Analisis Kebijakan Publik.

Hal ini disebabkan karena mata kuliah tersebut membahas bagaimana suatu kebijakan publik yang telah dirumuskan di tingkat pusat maupun daerah dijalankan oleh para pelaksana, dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti sumber daya, struktur organisasi, kepemimpinan, hingga dinamika sosial-politik. Penelitian ini menjadi aplikasi nyata dari teori implementasi kebijakan dalam

dunia birokrasi pemerintahan lokal, serta memperlihatkan bahwa keberhasilan kebijakan sangat ditentukan oleh koordinasi, integrasi sistem, kapabilitas aktor, serta interaksi antara struktur dan konteks lokal. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menjadi bahan studi kasus yang relevan dalam kajian implementasi kebijakan, tetapi juga memberi rekomendasi teoretis mengenai perlunya perumusan kebijakan yang tidak hanya legalistik, melainkan juga didukung oleh sistem administrasi yang terintegrasi dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat perkotaan.

### 5.3 Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, peneliti memberikan beberapa saran yang dinilai penting untuk memperkuat implementasi kebijakan peraturan zonasi di Kecamatan Tebet. Pertama, perlu adanya peningkatan jumlah serta kapasitas petugas di lapangan menjadi salah satu kebutuhan mendesak dalam mendukung implementasi kebijakan zonasi di Kecamatan Tebet. Pemerintah Kota maupun Provinsi Daerah Khusus Jakarta perlu menambah tenaga teknis di Suku Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan (Citata) agar pengawasan di lapangan dapat dilakukan secara lebih merata dan berkelanjutan. Selain penambahan personel, peningkatan kompetensi juga menjadi aspek penting yang harus diperhatikan. Petugas pengawas perlu dibekali dengan pelatihan dan pemanfaatan teknologi modern, seperti penggunaan drone untuk pemantauan udara, sistem peta digital berbasis spasial, serta aplikasi pelaporan online yang terintegrasi antar instansi. Dengan dukungan SDM yang memadai dan perangkat teknologi yang mutakhir, proses pengawasan dapat berlangsung lebih cepat, akurat, dan responsif, sehingga potensi pelanggaran dapat diminimalisir sejak awal.

Kedua, Dalam rangka memperkuat implementasi kebijakan zonasi, diperlukan sistem koordinasi antarinstansi yang lebih jelas dan efisien. Hal ini dapat diwujudkan melalui penyusunan standar operasional prosedur (SOP) yang mengatur mekanisme kerja antara kelurahan, kecamatan, Citata, hingga Satpol PP dalam menangani pelanggaran zonasi. Selain itu, proses pelaporan dan penindakan juga sebaiknya dilakukan melalui sistem digital yang

sederhana, cepat, dan terintegrasi, sehingga tidak menimbulkan keterlambatan dan dapat mempercepat respons terhadap setiap kasus pelanggaran.

Ketiga, Sosialisasi mengenai aturan zonasi perlu dilakukan secara rutin dan dengan metode yang mudah dipahami oleh masyarakat. Informasi tersebut dapat disampaikan melalui berbagai media, seperti media sosial, selebaran, rapat RT/RW, maupun forum warga, sehingga seluruh lapisan masyarakat dapat mengetahui dengan jelas batasan serta aturan dalam pemanfaatan ruang. Upaya ini penting agar pemahaman warga semakin merata dan kepatuhan terhadap kebijakan zonasi dapat terwujud dengan lebih baik.

Keempat, Peran RT/RW, LMK, dan tokoh masyarakat perlu dioptimalkan dalam pengawasan pemanfaatan ruang di lingkungan mereka. Keterlibatan mereka tidak hanya penting untuk memantau adanya pelanggaran, tetapi juga dapat berfungsi sebagai agen edukasi yang membantu memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait aturan zonasi. Selain itu, mereka dapat menjadi penghubung yang efektif antara masyarakat dengan aparat pemerintah, sehingga proses komunikasi dan penanganan pelanggaran dapat berlangsung lebih cepat dan tepat.

Kelima, untuk memperkuat implementasi Pergub No. 31 Tahun 2022, pemerintah perlu membangun sistem digital yang terintegrasi antara OSS, Jakarta Satu, dan CRM. Sistem ini harus mampu memetakan zonasi secara otomatis ketika masyarakat mengajukan izin usaha, sehingga izin tidak dapat diterbitkan apabila lokasi berada zona. Selain itu, laporan pelanggaran melalui CRM sebaiknya langsung terhubung dengan data OSS dan peta zonasi Jakarta Satu, agar aparat pemerintah dapat menindak lebih cepat tanpa menunggu instruksi berjenjang. Integrasi ini akan mencegah tumpang tindih kewenangan, mempercepat koordinasi antarinstansi, serta memastikan kebijakan zonasi benar-benar berjalan konsisten, efektif, dan sesuai tujuan penataan ruang