



**UNIVERSITAS NASIONAL**

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PERATURAN ZONASI  
DALAM RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH DI  
KECAMATAN TEBET**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Administrasi Publik**

**HAIZAH FADHILA**

**NPM. 236301718016**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK  
UNIVERSITAS NASIONAL**

**JAKARTA**

**2025**



**UNIVERSITAS NASIONAL**

**IMPLEMENTATION OF ZONING POLICY REGULATIONS IN  
DETAILED SPATIAL PLANNING OF TEBET DISTRICT**

**TESIS**

**Submitted In Partial Fulfillment Of The Requirements For The  
Master Of Public Administration**

**HAIZAH FADHILA**

**NPM. 236301718016**

**FACULTY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES  
MASTER OF PUBLIC ADMINISTRATION PROGRAM**

**JAKARTA**

**2025**

## LEMBAR PERSETUJUAN TESIS

### IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PERATURAN ZONASI DALAM RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH DI

KECAMATAN TEBET

Diajukan untuk memenuhi sebagian salah satu syarat, guna memperoleh gelar  
Magister Administrasi Publik (M.A.P)

Disetujui:

Jakarta, 09 September 2025

Pembimbing



(Dr. Ahmad Muksin, M.Si)

Ketua Program Studi Magister  
Administrasi Publik



(Dr. Mary Ismowati, M.Si)

## LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Memang benar tesis yang berjudul “Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet” adalah asli karya saya sendiri dan belum pernah di ajukan untuk memperoleh gelar akademik Magister, baik di Universitas Nasional maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan dari pihak lain yang telah dipublikasikan, dengan arahan Dosen Pembimbing.
3. Karya tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali tulisan yang dikutip dalam teks dan nama penulis disebutkan dalam daftar pustaka.
4. Jika kemudian hari pernyataan saya ini, terbukti tidak benar maka saya siap mempertanggung jawabkannya dengan menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan aturan yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Jakarta, 09 September 2025

Yang Membuat Pernyataan



**Haizah Fadhila**

NPM: 236301718016

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Haizah Fadhila

NPM : 236301718016

Program Studi : Magister Administrasi Publik

Judul Tesis : Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi dalam Rencana Detail  
Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Administrasi Publik pada Program Studi Magister Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Nasional.

### TIM PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Ramlan Siregar, M.Si

(.....)

Pembimbing : Dr. Ahmad Muksin, M.Si

(.....)

Penguji : Dr. Zulmashyur, M.Si

(.....)

Ditetapkan di : Jakarta

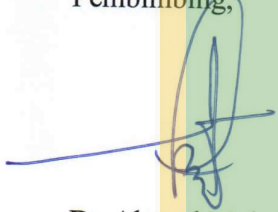
Tanggal : 09 September 2025

## LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

### IMPLEMENTASI KEBIAJAKAN PERATURAN ZONASI DALAM RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH DI KECAMATAN TEBET

Benar telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam proses sidang ujian Tesis yang dilaksanakan pada tanggal 27 Agustus 2025 sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Ujian Tesis.

Jakarta, 09 September 2025  
Pembimbing,

  
Dr. Ahmad Muksin, M.Si

Ketua Sidang : Dr. Ramlan Siregar, M.Si

Pembimbing : Dr. Ahmad Muksin, M.Si

Penguji : Dr. Zulmashyur, M.Si

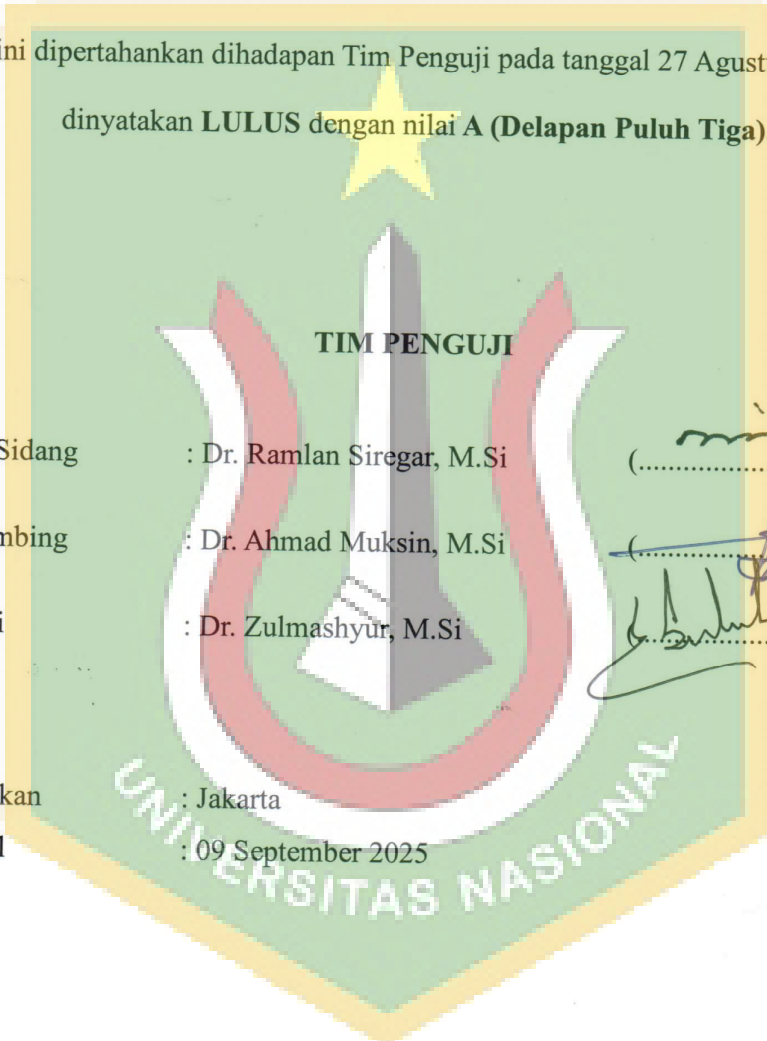
Ditetapkan : Jakarta

Tanggal : 09 September 2025

## LEMBAR PENGESAHAN DAN PENILAIAN TESIS

### IMPLEMENTASI KEBIAJAKAN PERATURAN ZONASI DALAM RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH DI KECAMATAN TEBET

Tesis ini dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 27 Agustus 2025 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A (Delapan Puluh Tiga)**.



**TIM PENGUJI**

|              |                            |         |
|--------------|----------------------------|---------|
| Ketua Sidang | : Dr. Ramlan Siregar, M.Si | (.....) |
| Pembimbing   | : Dr. Ahmad Muksin, M.Si   | (.....) |
| Penguji      | : Dr. Zulmashyur, M.Si     | (.....) |
| Ditetapkan   | : Jakarta                  |         |
| Tanggal      | : 09 September 2025        |         |



# LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL YANG TELAH DIREVISI

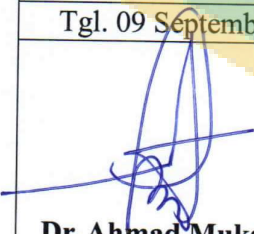
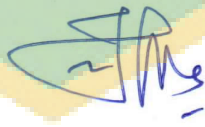
Nama : Haizah Fadhila  
 NPM : 236301718016  
 Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
 Program Studi : Magister Administrasi Publik  
 Tanggal Sidang : 27 Agustus 2025

## JUDUL DALAM BAHASA INDONESIA:

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PERATURAN ZONASI DALAM  
 RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH DI KECAMATAN TEBET**

## JUDUL DALAM BAHASA INGGRIS:

***IMPLEMENTATION OF ZONING POLICY REGULATIONS IN  
 DETAILED SPATIAL PLANNING FOR TEBET DISTRICT***

| TANDA TANGAN DAN TANGGAL                                                                                      |                                                                                                                |                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PEMBIMBING                                                                                                    | Ka. PRODI                                                                                                      | MAHASISWA                                                                                                      |
| Tgl. 09 September 2025                                                                                        | Tgl. 09 September 2025                                                                                         | Tgl. 09 September 2025                                                                                         |
| <br>Dr. Ahmad Muksin, M.Si | <br>Dr. Mary Ismowati, M.Si | <br>Haizah Fadhila, S.A.P |



**ABSTRAK**  
**Universitas Nasional**  
**Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**  
**Program Studi Magister Administrasi Publik**

**TESIS**

A. Nama : Haizah Fadhila  
B. NPM : 236301718016  
C. Judul Tesis : Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail  
Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet

**D. Isi Abstrak :**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet, dengan fokus penelitian yang secara spesifik berada di Kelurahan Tebet Barat, Tebet Timur, dan Menteng Dalam. Lokasi penelitian dipilih karena pada wilayah tersebut banyak ditemukan fenomena perubahan fungsi bangunan hunian yang tidak sesuai dengan ketentuan zonasi masih banyak terjadi, di mana rumah yang secara resmi tercatat sebagai hunian justru bertransformasi menjadi kegiatan usaha, seperti F&B dan kos-kosan. Kondisi tersebut menimbulkan ketidaksesuaian antara regulasi yang berlaku dengan realitas pemanfaatan ruang di lapangan. Secara regulatif, kebijakan zonasi sebelumnya diatur melalui Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014, yang kemudian digantikan dengan Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 dengan tujuan memperkuat pengaturan RDTR. Meskipun aturan baru ini lebih detail, namun di praktiknya terdapat kesenjangan implementasi. Sistem perizinan OSS (Online Single Submission) mempermudah penerbitan izin usaha, tetapi sistem tersebut tidak terintegrasi dengan peta zonasi Jakarta Selatan, sehingga pengawasan lapangan menjadi lemah. Kondisi ini diperburuk dengan lemahnya koordinasi antarinstansi di tingkat kecamatan dan CRM (Cepat Respon Masyarakat) pengaduan masyarakat. Akibatnya, aparat kecamatan sering mengalami kesulitan dalam menindak pelanggaran zonasi di wilayah tersebut. Kondisi ini selaras dengan hasil wawancara dengan pihak dinas di tingkat dinas Cipta, Satpol PP, kelurahan, dan kecamatan yang menunjukkan masih tingginya pelanggaran. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif untuk mengamati implementasi kebijakan dari sisi regulasi, kelembagaan, serta aktor pelaksana di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet masih menghadapi berbagai tantangan, terutama dalam hal pengawasan dan kesadaran masyarakat terhadap aturan tata ruang. Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas penerapan kebijakan zonasi, khususnya di wilayah perkotaan yang padat penduduk seperti Tebet. Oleh karena itu, diperlukan penguatan koordinasi antarinstansi, peningkatan peran masyarakat, serta pembaruan sistem pengawasan yang adaptif untuk menjaga keteraturan penataan zonasi wilayah perkotaan di masa mendatang.

**E. Pembimbing** : Dr. Ahmad Muslim, M.Si  
**F. Kata Kunci** : Implementasi, Detail Tata Ruang, Implementasi Kebijakan, Perubahan Fungsi Hunian, Zonasi, Penataan Ruang

**ABSTRACT**  
**Universitas Nasional**  
**Faculty Of Social And Political Sciences**  
**Master of Public Administration**

**THESIS**

- A. Name : Haizah Fadhila  
 B. NPM : 236301718016  
 C. Thesis Title : *Implementation of Zoning Policy Regulations in Detailed Spatial Planning For Tebet District*  
 D. Abstract :

*This study aims to examine the implementation of the Zoning Regulation Policy within the Detailed Spatial Planning for Tebet District, with a specific focus on Tebet Barat, Tebet Timur, and Menteng Dalam Subdistricts. These areas were selected as the locus of study due to the frequent occurrence of residential buildings being converted into business activities, such as Food and Beverage (FnB) establishments and boarding houses, despite being officially designated as residential zones. This condition illustrates a discrepancy between regulatory provisions and the actual utilization of space. Regulatively, zoning was previously governed by Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014, which was later replaced by Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 to strengthen the RDTR framework. Although the new regulation is more technical, gaps in implementation remain evident. The OSS (Online Single Submission) system simplifies the issuance of business permits, but it is not integrated with Jakarta Satu (zoning map) and CRM (Cepat Respon Masyarakat/public complaint system), enabling permits to be issued even in residential zones. As a result, subdistrict and Citata officials must address violations that should have been prevented during the licensing process. This issue is further exacerbated by overlapping institutional coordination, where Citata, Satpol PP, subdistricts, and kelurahan often rely on each other in enforcement. This study employs a descriptive qualitative approach using the policy implementation theory of Van Meter and Van Horn. Data were collected through in-depth interviews with government officials, Satpol PP, business actors, and the community, as well as through field observations and documentation. The findings indicate that the implementation of zoning regulation policy under Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 in Tebet District has not been fully effective. The main obstacles include the limited number of technical officers, weak inter-agency coordination, low public understanding of zoning regulations, and the lack of integration among digital systems namely OSS for business licensing, Jakarta Satu for zoning maps, and CRM for public complaints. Therefore, this research recommends strengthening inter-agency coordination, enhancing the capacity of field officers, expanding public outreach, and establishing an integrated digital system linking OSS, Jakarta Satu, and CRM. Such integration is crucial to ensure that zoning regulation policies can be implemented more effectively, consistently, and responsively in maintaining orderly spatial utilization in urban areas, particularly in Tebet District..*

- E. Advisor : **Dr. Ahmad Muksin, M.Si**  
 F. Keywords : **Detailed Spatial Plan (RDTR), Policy Implementation, Conversion of forest land, Zoning, and Spatial Planning**

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Nasional, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Haizah Fadhila  
NPM : 236301718016  
Program Studi : Magister Administrasi Publik  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Nasional hak bebas royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive royalty-free right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti Non Eksklusif ini Universitas Nasional berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 09 September 2025  
Yang Menyatakan,



**Haizah Fadhila**  
236301718016



## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala berkah dan rahmat yang dilimpahkan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk untuk mencapai gelar Magister (S2) Sarjana Administrasi Publik, pada program studi Magister Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Nasional. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan Tesis ini. Disisi lain, kelancaran dalam penyusunan Tesis ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan yang tiada hentinya dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tesis ini yaitu kepada :

1. Bapak Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A., M.Pd., selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Ibu Dr. Mary Ismowati, M.Si., selaku Ketua Program Studi Magister Administrasi Publik.
3. Bapak Aberar Guridno, M.A.P, selaku Sekretaris Program Studi Magister Administrasi Publik Universitas Nasional.
4. Bapak Dr. Ahmad Muksin, M.Si., selaku dosen pembimbing tesis, penulis mengucapkan terimakasih atas perhatian, kesabaran, bimbingan, dan motivasi yang telah diberikan selama proses penyusunan tesis sampai akhir sidang dikemudian hari. Salam hormat saya, Bapak.

5. Bapak Dr. Ramlan Siregar, M.Si, selaku ketua sidang yang banyak memberikan pengarahan dan masukan terbaik dalam tesis ini.
6. Bapak Dr. Zulmashyur, M.Si, selaku Dosen Penguji yang banyak memberikan pengarahan dan masukan terbaik dalam tesis ini.
7. *Steakholder* pemerintahan Kecamatan Tebet atas kesempatan dan bantuan yang diberikan kepada penulis dalam melakukan penelitian ini dan memperoleh informasi yang di perlukan selama penulis melakukan penelitian ini.
8. Bapak Kiki Ramdhan (Pak Iki), selaku Dewan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang banyak membantu dan memberikan arahan, Solusi dan bimbingan lainnya.
9. Seluruh dosen dosen khususnya para bapak dan Ibu dosen Magister Administrasi Publik yang saya hormati, serta Bapak Munajat TU MAP, staff, dan karyawan pada Program Studi Magister Administrasi Publik. Terimakasih atas segala ilmu, pengetahuan, pengalaman, bantuan dan bimbingan moral yang telah diberikan sejak semester satu hingga pembuatan tesis ini.
10. Orangtua tercinta dan terima kasih Mama, Ayah, dan adik-adikku yang telah menjadi support system terbaik, Terimakasih untuk setiap dukungan, cinta kasih dan doa yang diberikan tiada henti.
11. Rekan-rekan mahasiswa/i Program Studi Magister Administrasi Publik yang telah berjuang bersama dan memberikan dukungannya.
12. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu per satu.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan dalam penulisan Tesis ini menjadi amal dan endapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Penulis berharap tesis ini akan memberi pembaca informasi baru. Penulis menyadari bahwa karena keterbatasan materi yang dimiliki, tesis masih jauh dari sempurna. Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran dari pembaca dalam Upaya memperbaiki dan menyempurnakan tesis. Sekian dan Terima Kasih.

Jakarta, 09 September 2025

Penulis

Haizah Fadhila





## DAFTAR ISI

|                                                                                                |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN TESIS.....</b>                                                           | <b>i</b>     |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>                                                    | <b>ii</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>                                                                 | <b>iii</b>   |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS.....</b>                                                 | <b>iv</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN DAN PENILAIAN TESIS .....</b>                                             | <b>v</b>     |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL YANG TELAH DIREVISI.....</b>                                       | <b>vi</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                                           | <b>vii</b>   |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                                                          | <b>viii</b>  |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR<br/>UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....</b> | <b>ix</b>    |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                                                     | <b>x</b>     |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                                                        | <b>xiii</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                                                                      | <b>xvi</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                                                      | <b>xvii</b>  |
| <b>DAFTAR SINGKATAN.....</b>                                                                   | <b>xviii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                                                                  | <b>1</b>     |
| 1.1 Latar Belakang .....                                                                       | 1            |
| 1.2 Identifikasi Masalah.....                                                                  | 18           |
| 1.3 Batasan Masalah.....                                                                       | 19           |
| 1.3.1 Batasan Wilayah Kecamatan Tebet.....                                                     | 20           |
| 1.3.2 Batasan Fungsi dan Zonasi Bangunan.....                                                  | 20           |
| 1.4 Rumusan Masalah .....                                                                      | 21           |
| 1.5 Tujuan Penelitian.....                                                                     | 22           |
| 1.6 Manfaat Penelitian .....                                                                   | 22           |
| 1.7 Sistematika Penulisan .....                                                                | 23           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                                                            | <b>27</b>    |
| 2.1 Penelitian Terdahulu.....                                                                  | 27           |
| 2.2 Kajian Teori dan Konseptual.....                                                           | 38           |
| 2.2.1 Implementasi Kebijakan Publik .....                                                      | 39           |
| 2.2.2 Konsep Tata Ruang .....                                                                  | 49           |
| 2.2.3 Konsep Zonasi.....                                                                       | 51           |
| 2.2.4 Konsep Rencana Detail Tata Ruang Wilayah .....                                           | 54           |

|                |                                                                                                                                                                          |           |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.2.5          | Konsep Perubahan Fungsi Bangunan.....                                                                                                                                    | 54        |
| 2.2.6          | Konsep Ketaatan Terhadap Peraturan .....                                                                                                                                 | 55        |
| 2.2.7          | Peraturan Terkait Rencana Detail Tata Ruang .....                                                                                                                        | 56        |
| 2.2.8          | Organisasi Perangkat Daerah dalam Implementasi Kebijakan Peraturan<br>Zonasi dalam Rencana Detail Tata Ruang di Kecamatan Tebet.....                                     | 56        |
| 2.2.9          | Kerangka Pemikiran.....                                                                                                                                                  | 59        |
| <b>BAB III</b> | <b>METODELOGI PENELITIAN.....</b>                                                                                                                                        | <b>61</b> |
| 3.1            | Pendekatan Penelitian .....                                                                                                                                              | 61        |
| 3.2            | Jenis dan Sumber Data .....                                                                                                                                              | 62        |
| 3.3            | Pemilihan Informan.....                                                                                                                                                  | 64        |
| 3.4            | Tahapan Penelitian .....                                                                                                                                                 | 70        |
| 3.5            | Teknik Pengumpulan Data .....                                                                                                                                            | 71        |
| 3.6            | Teknik Analisis Data .....                                                                                                                                               | 75        |
| 3.7            | Teknik Pengujian Keabsahan Data.....                                                                                                                                     | 77        |
| 3.8            | Lokasi dan Waktu Penelitian.....                                                                                                                                         | 78        |
| 3.8.1          | Lokasi Penelitian.....                                                                                                                                                   | 78        |
| 3.8.2          | Waktu Penelitian .....                                                                                                                                                   | 78        |
| <b>BAB IV</b>  | <b>PEMBAHASAN DAN HASIL.....</b>                                                                                                                                         | <b>80</b> |
| 4.1            | Deskripsi Objek Penelitian.....                                                                                                                                          | 80        |
| 4.1.1          | Deskripsi Kecamatan Tebet.....                                                                                                                                           | 80        |
| 4.1.2          | Jumlah Penduduk Kecamatan Tebet .....                                                                                                                                    | 81        |
| 4.1.3          | Visi dan Misi Pemerintahan Kecamatan Tebet.....                                                                                                                          | 82        |
| 4.1.4          | Perangkat Pemerintahan Kecamatan Tebet.....                                                                                                                              | 83        |
| 4.1.5          | Peran Satuan Pelaksana Satpol PP, Kecamatan Tebet.....                                                                                                                   | 85        |
| 4.1.6          | Peran Kepala Sektor Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan<br>Kecamatan Tebet.....                                                                                 | 87        |
| 4.1.7          | Peran Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu<br>(DMPTSP) Provinsi DKI Jakarta, dalam Implementasi kebijakan Peraturan<br>Zonasi di Kecamatan Tebet ..... | 90        |
| 4.2            | Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata<br>Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet .....                                                              | 93        |
| 4.2.1          | Standar dan Tujuan Kebijakan .....                                                                                                                                       | 97        |
| 4.2.1.1        | Kejelasan Standar Kebijakan .....                                                                                                                                        | 98        |
| 4.2.1.2        | Kesesuaian pelaksanaan dengan tujuan .....                                                                                                                               | 105       |

|                            |                                                              |            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|
| 4.2.2                      | Sumber Daya.....                                             | 108        |
| 4.2.2.1                    | Kualitas dan kemampuan petugas .....                         | 108        |
| 4.2.2.2                    | Dukungan Anggaran, Sarana dan Prasarana .....                | 115        |
| 4.2.3                      | Karakteristik dari Agen Pelaksana .....                      | 118        |
| 4.2.3.1                    | Kejelasan tugas dan kerja sama antar instansi .....          | 119        |
| 4.2.3.2                    | Kemampuan pemerintah daerah menjalankan kebijakan.....       | 120        |
| 4.2.4                      | Sikap atau Kecenderungan para pelaksana .....                | 121        |
| 4.2.4.1                    | Komitmen Pelaksana dalam menghadapi Persepsi kebijakan ..... | 121        |
| 4.2.5                      | Komunikasi antar Organisasi dan Aktivitas Pelaksana.....     | 124        |
| 4.2.5.1                    | Koordinasi antar Instansi pemerintah.....                    | 124        |
| 4.2.5.2                    | Komunikasi dengan Masyarakat.....                            | 125        |
| 4.2.6                      | Kondisi Sosial, Politik dan Ekonomi .....                    | 127        |
| 4.2.6.1                    | Kondisi Ekonomi dan Sosial Masyarakat .....                  | 127        |
| 4.2.6.2                    | Dukungan politik dan Stabilitas pimpinan .....               | 129        |
| 4.3                        | Faktor Pendukung dan Penghambat.....                         | 131        |
| 4.3.1                      | Faktor Pendukung .....                                       | 131        |
| 4.3.2                      | Faktor Penghambat.....                                       | 137        |
| 4.4                        | Dialog Teoritik .....                                        | 141        |
| <b>BAB V</b>               | <b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>                            | <b>144</b> |
| 5.1                        | Kesimpulan .....                                             | 144        |
| 5.2                        | Implikasi Teori Penelitian .....                             | 146        |
| 5.3                        | Saran.....                                                   | 149        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b> |                                                              | <b>151</b> |

## DAFTAR GAMBAR

|            |                                                                                                                                          |     |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 1.1 | Peta Wilayah Kecamatan Tebet Sesuai Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (RDTR).....                                                        | 2   |
| Gambar 1.2 | Contoh Rumah yang Berada pada Zona Perumahan.....                                                                                        | 9   |
| Gambar 2.1 | Model Pendekatan Proses Implementasi Kebijakan .....                                                                                     | 49  |
| Gambar 2.2 | Organisasi Perangkat Daerah Dalam Implementasi Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) .....                                                    | 58  |
| Gambar 2.3 | Kerangka Pemikiran Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet .....              | 60  |
| Gambar 4.1 | Bagan Struktur Organisasi Pemerintahan Kecamatan Tebet Tahun 2025 .....                                                                  | 84  |
| Gambar 4.2 | Bagan Struktur Organisasi Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) .....                                                                   | 85  |
| Gambar 4.3 | Bagan Struktur Organisasi Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan .....                                                             | 88  |
| Gambar 4.4 | Bagan Struktur Organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta .....                              | 91  |
| Gambar 4.5 | Contoh Kegiatan Usaha Yang Sudah Di Daftarkan Ke Sistem OSS Oleh Masyarakat Yang Melakukan Perubahan Hunian Menjadi Kegiatan Usaha ..... | 100 |

## DAFTAR TABEL

|           |                                                                                                                               |     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 1.1 | Jenis Zona dan Jumlah Peruntukan Ruang di Setiap Kelurahan di Kecamatan Tebet Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) .. | 5   |
| Tabel 1.2 | Kegiatan Usahan di Kelurahan Tebet Barat, Kelurahan Tebet Timur, Kelurahan Menteng Dalam .....                                | 10  |
| Tabel 1.3 | Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pajak Kecamatan Tebet Tahun 2021-2024.....                                             | 11  |
| Tabel 1.4 | Data Laporan Keluhan Masyarakat terkait Zonasi di Wilayah Kecamatan Tebet .....                                               | 14  |
| Tabel 2.1 | Penelitian Terdahulu Dan Table Perbedaan Penelitian Ini Dengan Penelitian Sebelumnya .....                                    | 33  |
| Tabel 3.1 | Daftar Informan.....                                                                                                          | 66  |
| Tabel 3.2 | Pedoman Wawancara Penelitian .....                                                                                            | 72  |
| Tabel 3.3 | Jadwal Penelitian.....                                                                                                        | 78  |
| Tabel 4.1 | Jumlah Data Penduduk Kecamatan Tebet Tahun 2023 – 2024 .....                                                                  | 81  |
| Tabel 4.2 | Data Wilayah Zonasi Yang Melakukan Perubahan Fungsi Bangunan Hunian Menjadi Kegiatan Usaha di Kecamatan Tebet .....           | 95  |
| Tabel 4.3 | Data Detail Laporan Keluahan Masyarakat Terkait Zonasi di Wilayah Kecamatan Tebet .....                                       | 110 |



## DAFTAR SINGKATAN

|           |                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------|
| BAPPEDA   | : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah                   |
| Citata    | : Cipta Karya, Tata Ruang                                |
| CRM       | : Cepat Respon Masyarakat                                |
| DCKTRP    | : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan           |
| DPMPTSP   | : Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu |
| DPUPR     | : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang                |
| PMPTSP    | : Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu       |
| RDTR      | : Rencana Detail Tata Ruang                              |
| RTH       | : Ruang Terbuka Hijau                                    |
| RTRW      | : Rencana Tata Ruang Wilayah                             |
| OSS       | : <i>Online Single Submission</i>                        |
| Satpol PP | : Satuan Polisi Pamong Praja                             |

