

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

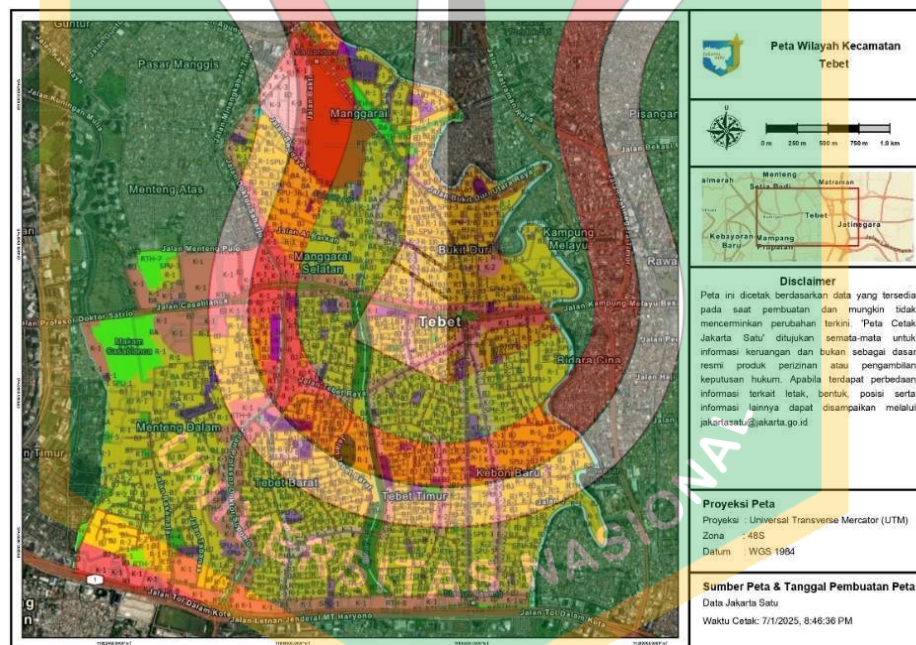
Perkembangan kota metropolitan seperti Jakarta sangat dipengaruhi oleh laju pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi yang terus meningkat setiap tahunnya. Salah satu dampak nyata dari perkembangan ini adalah terjadinya perubahan besar dalam pola pemanfaatan lahan, terutama pada wilayah yang letaknya strategis serta tingkat aksesibilitas yang tinggi. Untuk mengatur pemanfaatan ruang, pemerintah menetapkan kebijakan peraturan zonasi yang telah di atur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan aturan ini menjadi salah satu instrument penting dalam mewujudkan pembangunan wilayah yang berkelanjutan, khususnya di kawasan perkotaan yang mengalami pertumbuhan cepat dan mengalami perubahan tata ruang yang dinamis.

Implementasi kebijakan peraturan zonasi dalam rencana detail tata ruang wilayah berperan sebagai alat utama untuk mengontrol pemanfaatan ruang agar tetap sesuai dengan rencana yang telah dirancang. Selain itu, kebijakan peraturan zonasi menjadi pedoman teknis yang mengatur pemanfaatan ruang wilayah dilakukan secara efisiensi, tertib, dan berkelanjutan, sekaligus memastikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan ekonomi, kebutuhan sosial, dan pelestarian lingkungan dapat tetap terjaga. Daerah Khusus Jakarta telah mengalami perubahan yang signifikan. Sebelumnya, kebijakan peraturan zonasi diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi yang menjadi acuan utama dalam kebijakan peraturan zonasi penataan ruang. Namun, peraturan tersebut telah dicabut dan digantikan oleh Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, yang menjadi dasar hukum terbaru dalam penataan dan pemanfaatan ruang di seluruh wilayah Jakarta termasuk peraturan zonasi. Sejalan dengan itu, kebijakan penataan ruang

merupakan instrumen penting dalam mewujudkan keteraturan pemanfaatan ruang perkotaan. Salah satu wujudnya adalah kebijakan zonasi yang dituangkan dalam Peraturan Gubernur Pergub DKI Jakarta No. 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan. Regulasi ini mengatur secara rinci peruntukan ruang, fungsi lahan, serta pembatasan aktivitas masyarakat agar sesuai dengan tujuan pembangunan kota yang berkelanjutan. Menurut Handalselaras (2024), peraturan zonasi berfungsi sebagai panduan utama dalam perencanaan tata ruang kota sehingga sangat vital keberadaannya.

Gambar 1. 1

Peta Wilayah Kecamatan Tebet Sesuai Rencana Detai Tata Ruang Wilayah (RDTR)





Sumber : Data Jakarta Satu Tahun 2025 dengan Adopsi Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta

Berdasarkan Gambar 1.1 pada Peta Wilayah Kecamatan Tebet yang diadopsi dari website Jakarta Satu, terlihat berbagai kode zona seperti K-1, K-2, K-3, R-1, dan R-2 yang menunjukkan bahwa wilayah ini memerlukan penerapan regulasi yang tepat. Peta zonasi Kecamatan Tebet ini merupakan representasi visual dari struktur peruntukan ruang di wilayah tersebut berdasarkan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan, di mana setiap zona ditandai dengan warna dan kode tertentu yang mencerminkan fungsi dan jenis pemanfaatan lahan.

Peneliti memilih Kecamatan Tebet sebagai Lokasi penelitian karena dalam peraktiknya di lapangan, implementasi kebijakan zonasi di wilayah ini memiliki keragaman zonasi serta menghadapi tantangan yang cukup kompleks, salah satunya dinamika perkembangan perkotaan yang pesat. Kecamatan Tebet juga menjadi Kawasan yang strategis di Jakarta Selatan, terutama dengan adanya fenomena menonjol berupa 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. Tiga kelurahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini yaitu Kelurahan Tebet Barat, Kelurahan Tebet Timur, dan Kelurahan Menteng Dalam, dipilih berdasarkan hasil observasi awal peneliti merupakan area dengan tingkat perubahan fungsi bangunan paling tinggi. Ketiga kelurahan ini juga memiliki banyak zona perumahan, namun dalam praktiknya sering muncul laporan dari warga terkait gangguan ketertiban dan pelanggaran pemanfaatan ruang, sehingga menimbulkan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.

Di tengah kompleksitas regulasi zonasi, Kecamatan Tebet memiliki karakteristik unik sebagai wilayah yang mengalami transformasi signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Wilayah yang sebelumnya didominasi oleh fungsi rumah hunian kini berkembang menjadi salah satu pusat kegiatan gaya hidup dan ekonomi kreatif di Jakarta. Berbagai rumah hunian telah mengalami perubahan menjadi kegiatan usaha, terutama di sektor *Food and Beverage* (FnB) seperti kedai kopi, restoran, dan tempat makan lainnya, serta usaha penyewaan kamar atau rumah sebagai kos-kosan (tempat tinggal sewa), fenomena ini menciptakan ekosistem sosial dan ekonomi baru di Tebet, di mana kawasan ini kini dikenal sebagai destinasi untuk kuliner, rekreasi, dan gaya hidup urban.

Transformasi ini tidak terjadi secara kebetulan, mengingat Tebet disebut-sebut sebagai wilayah yang strategis. Lokasinya yang berdekatan dengan pusat bisnis Jakarta, aksesibilitas yang baik melalui jalan arteri dan transportasi publik, serta karakteristik lingkungan yang relatif tertata, menjadikan Tebet sebagai kawasan yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi (BPS Jakarta Selatan, 2023). Transformasi ini juga diperkuat dengan adanya pembangunan Tebet Eco Park sebagai ruang terbuka hijau yang menjadi daya tarik tambahan bagi pengembangan aktivitas ekonomi kreatif di kawasan tersebut.

Hal ini membuat peneliti merasa penting untuk meneliti lebih jauh bagaimanakah ketentuan kebijakan zonasi yang diatur dalam Pergub Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) benar-benar diimplementasikan di lapangan, khususnya pada zona-zona yang telah

ditetapkan seperti R-1 (Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi), R-2 (Perumahan Kepadatan Tinggi), K-1 (Perdagangan dan Jasa Skala Kota), dan lainnya, serta apakah aturan tersebut sudah cukup mampu mengatur perubahan fungsi ruang di tengah kebutuhan ekonomi dan gaya hidup masyarakat yang terus berkembang.

Zonasi wilayah ini didominasi oleh kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi, perumahan terbagi dalam dua kategori utama, yaitu zona R-1 untuk perumahan kepadatan sangat tinggi dan zona R-2 untuk perumahan kepadatan tinggi. Zona R-1 umumnya ditemukan di wilayah yang lebih tertata seperti bagian barat dan selatan Tebet seperti di Kelurahan Manggarai dan Bukit Duri, sementara zona R-2 banyak mendominasi area padat penduduk seperti Manggarai dan Manggarai Selatan, Tebet barat dan Tebet Timur. Perbedaan klasifikasi ini memengaruhi implementasi kebijakan zonasi, di mana R-1 memberikan fleksibilitas lebih besar untuk kegiatan usaha skala rumah tangga, sedangkan R-2 menetapkan pembatasan yang lebih ketat guna menjaga kualitas lingkungan hunian yang telah padat.

Tabel 1. 1
Jenis Zona dan Jumlah Peruntukan Ruang di Setiap Kelurahan di Kecamatan Tebet Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)

Jenis Zona	Kode	Kelurahan	Jumlah	Total Jumlah
Zona Badan Air	BA	Bukit Duri	15	85
		Kebon Baru	3	
		Manggarai	14	
		Manggarai Selatan	6	
		Menteng Dalam	24	
		Tebet Barat	17	
		Tebet Timur	6	
		Bukit Duri	96	747
Zona Badan Jalan	BJ	Kebon Baru	80	
		Manggarai	42	
		Manggarai Selatan	32	
		Menteng Dalam	112	
		Tebet Barat	192	
		Tebet Timur	193	

Jenis Zona	Kode	Kelurahan	Jumlah	Total Jumlah
Zona Kawasan Peruntukan Industri	KPI	Bukit Duri	1	1
Zona Pelayanan Umum	SPU -1 (Skala Kota)	Bukit Duri	3	30
		Kebon Baru	2	
		Manggarai	3	
		Manggarai Selatan	2	
		Menteng Dalam	5	
	SPU-2 (Skala Kecamatan)	Tebet Barat	12	8
		Tebet Timur	3	
		Manggarai	2	
		Menteng Dalam	1	
		Tebet Barat	2	
	SPU-3 (Skala Kelurahan)	Tebet Timur	3	90
		Bukit Duri	16	
		Kebon Baru	24	
		Manggarai	11	
		Manggarai Selatan	7	
		Menteng Dalam	9	
		Tebet Barat	11	
Zona Pembangkit Tenaga Listrik	PTL	Tebet Timur	12	
		Manggarai	1	1
Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota	K-1 (Perdagangan dan Jasa Skala Kota)	Bukit Duri	9	92
		Kebon Baru	6	
		Manggarai	4	
		Manggarai Selatan	11	
		Menteng Dalam	45	
		Tebet Barat	15	
		Tebet Timur	2	
		Kelurahan Bukit Duri	23	
	K-3 (Perdagangan dan Jasa Skala SWP)	Kebon Baru	19	84
		Manggarai	9	
		Tebet Barat	14	
		Tebet Timur	19	
		Bukit Duri	1	
	K-2 (Perdagangan dan Jasa Skala WP)	Kebon Baru	15	61
		Manggarai	3	
		Manggarai Selatan	2	
		Tebet Barat	5	
		Tebet Timur	35	
		Bukit Duri	1	
Zona Perkantoran	KT	Kebon Baru	1	7
		Menteng Dalam	1	
		Tebet Barat	3	
		Bukit Duri	1	

Jenis Zona	Kode	Kelurahan	Jumlah	Total Jumlah
		Tebet Timur	1	
Zona Pertanahan dan Keamanan	HK	Manggarai	1	11
		Manggarai Selatan	1	
		Menteng Dalam	5	
		Tebet Barat	3	
		Tebet Timur	1	
Zona Perumahan	R-1 (Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi)	Bukit Duri	94	592
		Kebon Baru	67	
		Manggarai	35	
		Manggarai Selatan	25	
		Menteng Dalam	66	
		Tebet Barat	138	
		Tebet Timur	167	
	R-2 (Perumahan Kepadatan Tinggi)	Menteng Dalam	7	7
Zona Ruang Terbuka Hijau	RTH-8 (Jalur Hijau)	Bukit Duri	31	117
		Kebon Baru	15	
		Manggarai	8	
		Manggarai Selatan	2	
		Menteng Dalam	31	
		Tebet Barat	15	
		Tebet Timur	10	
	RTH-7 (Pemakaman)	Menteng Dalam	3	3
	RTH-4 (Taman Kelurahan)	Menteng Dalam	1	2
		Tebet Timur	1	
	RTH-2 (Taman Kota)	Menteng Dalam	2	15
		Tebet Barat	8	
		Tebet Timur	5	
		Kebon Baru	2	
		Manggarai	1	
	RTH - 6 (Taman RT)	Manggarai Selatan	1	34
		Menteng Dalam	3	
		Tebet Barat	17	
		Tebet Timur	10	
	RTH - 5 (Taman RW)	Manggarai	4	13
		Menteng Dalam	7	
		Tebet Timur	2	
Zona Transportasi	TR	Kebon Baru	2	5
		Manggarai	1	
		Manggarai Selatan	1	
		Tebet Timur	1	

Sumber : Diolah oleh peneliti berdasarkan rujukan website Jakarta Satu

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa Kecamatan Tebet, memiliki keragaman zona peruntukan lahan sebagaimana diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), mulai dari zona perumahan, perdagangan, perkantoran, hingga ruang terbuka hijau. Zona yang mendominasi adalah R-1 (Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi) dengan total 592 titik yang tersebar di seluruh kelurahan. Kondisi ini sejalan dengan karakter awal Tebet sebagai kawasan hunian, namun ironisnya, justru zona inilah yang banyak mengalami pelanggaran, terutama di kelurahan dengan akses strategis seperti Tebet Barat, Tebet Timur, dan Menteng Dalam. Fenomena ini menunjukkan adanya tekanan kuat terhadap lahan hunian untuk bertransformasi menjadi kegiatan usaha.

Selain itu, Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1) yang berjumlah 92 titik serta Zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP (K-3) sebanyak 84 titik memperlihatkan potensi ekonomi kawasan yang tinggi. Namun, keberadaan zona perdagangan yang terbatas sering kali mendorong pelaku usaha memanfaatkan zona perumahan di sekitarnya sebagai lokasi usaha, sehingga menimbulkan ketidaksesuaian fungsi ruang. Sementara itu, ketersediaan ruang terbuka hijau masih relatif sedikit dibandingkan total luas wilayah, yang dapat berdampak pada penurunan kualitas lingkungan.

Temuan ini mengindikasikan bahwa Kecamatan Tebet menghadapi tantangan besar dalam menjaga keseimbangan antara fungsi hunian, pengembangan ekonomi, dan keberlanjutan lingkungan. Implementasi kebijakan zonasi memerlukan pengawasan yang lebih ketat serta kesadaran masyarakat untuk mematuhi peruntukan ruang, agar fungsi kawasan tetap sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Keberagaman zonasi ini menuntut perhatian khusus dalam implementasi kebijakan, mengingat setiap zona memiliki aturan teknis tersendiri, sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan. Kode zonasi yang bersifat teknis ini memberikan keleluasaan dalam pengelolaan ruang secara presisi, namun pada saat yang sama menuntut pemahaman yang mendalam

dari para pelaksana kebijakan maupun masyarakat, agar tidak terjadi pelanggaran atau kesalahan dalam pemanfaatan ruang.

Gambar 1. 2
Contoh Rumah yang Berada pada Zona Perumahan



Sumber : Diolah peneliti berdasarkan survey lapangan

Berdasarkan Gambar 1.2 terlihat jelas adanya fenomena 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 di Wilayah Kecamatan Tebet, hal ini sangat mengganggu aktifitas masyarakat sekitar, disertai motor yang parkir memenuhi jalan dan trotoar di depan bangunan-bangunan usaha ini menunjukkan bagaimana kegiatan usaha ini menyebabkan kemacetan dan penyempitan akses jalan. Parkir liar yang tidak tertata rapi tidak hanya memblokir jalur pejalan kaki, tetapi juga mengganggu mobilitas warga sekitar yang membutuhkan akses lancar ke rumah mereka.

Seiring dengan perkembangan kota dan tren global yang memengaruhi pola hidup masyarakat, terjadi pergeseran fungsi bangunan hunian di berbagai kawasan perkotaan, termasuk di Kecamatan Tebet. Perubahan gaya hidup, perkembangan teknologi, dan dinamika ekonomi

telah mendorong generasi muda urban, khususnya milenial dan Gen Z dan Gen Milenial untuk mencari ruang-ruang alternatif sebagai tempat bersosialisasi, bekerja, dan mengekspresikan diri secara lebih bebas dari pola tradisional. Akibatnya, muncul berbagai bentuk kegiatan usaha baru yang memanfaatkan bangunan hunian sebagai tempat aktivitas non-hunian. Kesenjangan antara regulasi dan realitas ini menjadi tantangan tersendiri dalam pengelolaan tata ruang kota yang optimal dan berkelanjutan.

Tabel 1. 2
Kegiatan Usahan di Kelurahan Tebet Barat, Kelurahan Tebet Timur,
Kelurahan Menteng Dalam

No	Kegiatan Usaha	Jumlah
1	Restoran/ rumah Makan	75
2	Kafe/ Warung Kopi	86
3	Kost/ Penginapan	107
4	Warung Makan	20
5	Guedt House	56

Sumber : Diolah oleh peneliti berdasarkan rujukan dari Web Jakarta Satu

Berdasarkan data dalam Tabel 1.2 menunjukkan jumlah kegiatan usaha di tiga kelurahan di Kecamatan Tebet, yaitu Tebet Barat, Tebet Timur, dan Menteng Dalam. Fenomena di lapangan menunjukkan adanya pergeseran fungsi bangunan hunian yang signifikan, terutama pada zona perumahan R-1 dan R-2 yang banyak berubah menjadi kegiatan usaha seperti restoran, kafe, rumah kos, dan *guest house*. Data lapangan menunjukkan di tiga kelurahan yang menjadi fokus penelitian Tebet Barat, Tebet Timur, dan Menteng Dalam terdapat 344 unit usaha, di mana 107 unit adalah kos/penginapan, 86 unit kafe/warung kopi, dan 75 unit restoran.

Hal ini bisa jadi disebabkan oleh lokasi strategis Kecamatan Tebet yang dekat dengan pusat bisnis dan perkantoran Jakarta Selatan, serta keberadaan fasilitas umum seperti stasiun KRL dan halte busway. Disusul kemudian oleh kategori kafe/warung kopi sebanyak 86 unit dan restoran/rumah makan sebanyak 75 unit, yang menunjukkan pertumbuhan signifikan di *Food and Beverage* (FnB) ada kedai kopi, restoran, dan tempat makan lainnya. Pertumbuhan kafe dan tempat makan ini umumnya selaras

dengan gaya hidup masyarakat urban yang gemar bersosialisasi, bekerja dari kafe, dan mencari tempat makan dengan konsep menarik. Ini juga mencerminkan tren komersialisasi kawasan permukiman menjadi pusat aktivitas kuliner dan gaya hidup. Selanjutnya, terdapat 56 *guest house* dan 20 warung makan, yang meskipun jumlahnya lebih sedikit, tetap memperkuat gambaran bahwa wilayah ini tengah mengalami pergeseran fungsi dari kawasan hunian menjadi kawasan usaha. Jumlah *guest house* dan hotel yang cukup signifikan mengindikasikan bahwa tidak hanya masyarakat lokal yang menjadi target pasar, melainkan juga pengunjung dari luar kota

Sebagian besar bangunan tersebut berlokasi pada zona R-1 atau Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi, yang menurut ketentuan dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 diperuntukkan secara eksklusif bagi fungsi hunian. Fenomena tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara fungsi aktual bangunan dengan peruntukan tata ruang yang berlaku. Permasalahan ini juga memunculkan dampak nyata di lapangan.

Tabel 1.3
Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pajak Kecamatan Tebet
Tahun 2021-2024

Jenis Pajak	2021			2022			2023			2024		
	Target (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)	% Capaian	Target (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)	% Capaian	Target (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)	% Capaian	Target (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)	% Capaian
Pajak Reklame	15,09	14,725	97,61%	26,995	21,887	81,08%	21,111	21,719	102,88%	16,432	21,093	128,38%
Pajak Restoran	90,3	97,571	108,06%	176,72	150,899	85,39%	158,18	179,077	113,20%	180,3	182,567	101,26%
Pajak Hiburan	1,643	2,09	127,23%	12,373	8,763	70,83%	11,375	12,628	111,02%	11,794	12,955	109,85%

Sumber : Data diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta

Berdasarkan table 1.3 untuk memperkuat temuan ini, Ada data realisasi pajak dari sektor restoran, reklame, dan hiburan di wilayah Kecamatan Tebet. menunjukkan tren peningkatan selama tahun 2021 hingga 2024. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan usaha di wilayah ini berkembang cukup pesat, terutama di tiga kelurahan yang menjadi lokasi

penelitian, yaitu Kelurahan Tebet Barat, Kelurahan Tebet Timur, dan Kelurahan Menteng Dalam. Peningkatan realisasi pajak restoran yang mencolok, dari Rp97,57 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp 182,56 miliar pada 2024, sangat sejalan dengan temuan di lapangan bahwa banyak bangunan hunian di zona perumahan berubah fungsi menjadi kegiatan usaha FnB dan Kos-kosan.

Pajak restoran sebagai kontributor terbesar PAD menunjukkan pertumbuhan yang konsisten dengan rata-rata pencapaian target mencapai 101,98% selama empat tahun terakhir. Fenomena ini mengindikasikan proliferasi masif usaha kuliner di kawasan yang seharusnya diperuntukkan sebagai zona perumahan. Sementara itu, pajak hiburan mengalami pertumbuhan paling dramatis dari Rp 2,09 miliar pada 2021 menjadi Rp 12,95 miliar pada 2024, atau meningkat sebesar 519,6% dalam periode empat tahun. Peningkatan ini mencerminkan diversifikasi jenis usaha hiburan yang berkembang di wilayah hunian, yang berpotensi mengganggu ketenangan lingkungan pemukiman.

Data realisasi pajak yang terus meningkat menunjukkan bahwa kegiatan usaha di kawasan ini bukan hanya tumbuh secara kuantitas, tetapi juga memberikan kontribusi nyata terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan total akumulasi mencapai Rp 725,9 miliar selama periode 2021-2024. Pajak reklame juga menunjukkan stabilitas dengan pencapaian target yang cenderung meningkat, dari 97,61% pada 2021 menjadi 128,38% pada 2024, yang mengindikasikan intensitas promosi usaha yang tinggi di kawasan tersebut dan berpotensi mengubah karakter visual lingkungan.

Meskipun pendapatan dari sektor pajak menunjukkan peningkatan setiap tahun dan memberikan kontribusi positif terhadap keuangan daerah, hal ini justru mencerminkan sebuah paradoks dalam tata kelola ruang kota. Peningkatan realisasi pajak yang signifikan ini mengindikasikan bahwa pengawasan terhadap kebijakan aturan zonasi masih belum berjalan secara efektif, dimana banyak kegiatan usaha tumbuh dan berkembang di area yang seharusnya hanya digunakan sebagai tempat tinggal. Kondisi ini, meskipun memberikan kontribusi nyata terhadap penerimaan pajak daerah, tetap

berpotensi menimbulkan berbagai persoalan jangka panjang, seperti konflik dengan warga sekitar, kekacauan dalam penataan ruang, penurunan kualitas lingkungan pemukiman, serta hilangnya fungsi kawasan hunian sebagai area penyangga dan ruang hidup yang berkualitas bagi masyarakat..

Salah satu dampak dari perubahan penggunaan hunian yang tidak terkendali ini telah menimbulkan berbagai permasalahan kompleks di Kecamatan Tebet Kebisingan menjadi masalah utama, terutama dari kegiatan usaha FnB yang beroperasi hingga larut malam, sehingga mengganggu kenyamanan warga yang tinggal di sekitar kawasan tersebut. Selain itu, pengelolaan limbah yang tidak sesuai standar dari usaha kuliner dan produksi barang menimbulkan polusi dan mempengaruhi kualitas lingkungan sekitar. Kemacetan lalu lintas juga semakin parah akibat tidak memadainya fasilitas parkir untuk menampung lonjakan pengunjung, sehingga banyak kendaraan yang terpaksa diparkir di badan jalan.

Masalah lain yang muncul meliputi peningkatan kepadatan lalu lintas, peningkatan polusi suara dan udara, serta perubahan karakter sosial lingkungan yang berpotensi menimbulkan konflik antarwarga. Situasi ini menimbulkan ketegangan antara kepentingan ekonomi yang mendorong perkembangan usaha dengan kepentingan sosial masyarakat yang menginginkan lingkungan hunian yang nyaman dan tetap sesuai dengan fungsi aslinya.

Kemacetan akibat parkir kendaraan pengunjung yang tidak tertata, serta potensi konflik sosial antara pelaku usaha dan masyarakat sekitar. Dengan demikian, perubahan fungsi bangunan hunian tersebut pada kualitas tata kelola ruang dan lingkungan permukiman. Lebih lanjut, ditambah dengan maraknya kegiatan usaha berupa kos-kosan di kawasan hunian ini mengalami peningkatan signifikan pasca pandemi Covid-19. Hal ini memperlihatkan kecenderungan perubahan pola konsumsi dan gaya hidup masyarakat urban, yang kemudian mendorong perubahan fungsi ruang secara masif. Akan tetapi, perubahan fungsi tersebut tidak selalu diikuti oleh pengawasan ketat terhadap pelanggaran zonasi, sehingga menimbulkan

kesenjangan antara regulasi yang bersifat formal dengan realitas implementasi di lapangan.

Studi awal yang dilakukan melalui observasi dan wawancara dengan Wakil Camat Kecamatan Tebet mengungkapkan adanya kesenjangan yang cukup besar antara regulasi yang telah ditetapkan dengan pelaksanaannya di lapangan. Temuan tersebut menunjukkan masih adanya sejumlah bangunan hunian yang beroperasi tanpa izin sesuai peruntukan atau melampaui batasan yang diatur dalam peraturan. Kondisi ini mencerminkan lemahnya pengawasan dan penegakan peraturan zonasi, serta tantangan dalam menerapkan kebijakan tata ruang secara konsisten dan efektif.

Masyarakat telah menyampaikan berbagai keluhan terkait permasalahan yang terjadi dengan cara, seperti laporan ke melalui Media Online, RT/RW, Kantor kelurahan hingga ke Tingkat kecamatan. Berdasarkan data laporan pengaduan Masyarakat.

Tabel 1. 4
Data Laporan Keluhan Masyarakat terkait Zonasi di
Wilayah Kecamatan Tebet

No	Kelurahan	Total Keluhan	Keterangan
1	Menteng Dalam (MD)	371	Parkir Liar (142) Sampah (120)
2	Manggarai (MG)	132	Sampah (43) Parkir Liar (26)
3	Manggarai Selatan (MS)	100	Sampah (30) Parkir Liar (21)
4	Kebon Baru (KB)	272	Parkir Liar (101) Sampah (62)
5	Bukit Duri (BD)	162	Parkir Liar (57) Sampah (46)
6	Tebet Barat (TB)	413	Sampah (279) Gangguan dan Kebisingan (71)
7	Tebet Timur (TT)	208	Sampah (91)

No	Kelurahan	Total Keluhan	Keterangan
			Gangguan Kebisingan (44)

Sumber : Data diolah peneliti berdasarkan dari Web Cepat Respon Masyarakat (CRM) Tahun 2025

Berdasarkan Tabel 1.4, teridentifikasi tingginya jumlah laporan masyarakat terkait pelanggaran zonasi di Kecamatan Tebet melalui Cepat Respon Masyarakat (CRM) yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara fungsi bangunan hunian dengan praktik di lapangan yang telah berubah menjadi kegiatan usaha. Situasi ini mencerminkan dinamika sosial dan ekonomi kota yang terus berkembang. Kelurahan Tebet Barat (TB) dengan total laporan 413 dan Menteng Dalam (MD) 371 menjadi wilayah dengan laporan terbanyak, disusul kelurahan lainnya seperti Manggarai (MG), Manggarai Selatan (MS), Kebon Baru (KB), Bukit Duri (BD), dan Tebet Timur (TT). Beberapa faktor utama mendorong terjadinya perubahan fungsi hunian yang terjadi di sektor *Food and Beverage* (FnB) ada kedai kopi, restoran, dan tempat makan lainnya, serta usaha penyewaan kamar atau rumah sebagai kos-kosan (tempat tinggal sewa). Pertama, nilai ekonomi kawasan Tebet yang tinggi mendorong pemilik bangunan memaksimalkan lahannya untuk keuntungan finansial. Kedua, lemahnya pengawasan dan penegakan kebijakan aturan zonasi oleh aparat pemerintah membuat pelanggaran tidak ditindak tegas. Ketiga, masih rendahnya pemahaman masyarakat terhadap isi Peraturan Gubernur No. 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan.

Dari regulasi, perubahan fungsi bangunan hunian tidak dapat disamakan seluruhnya. Pergub No. 31 Tahun 2022 membedakan antara bangunan yang mengalami perubahan fungsi sebagian (mixed use), seperti rumah yang sebagian dijadikan toko dengan bangunan yang berubah fungsi secara total, seperti rumah hunian yang diubah sepenuhnya menjadi tempat FnB dan kos-kosan. Masing-masing kategori ini memiliki standar teknis dan administratif tersendiri, yang wajib dipenuhi oleh pemilik bangunan dan disetujui oleh instansi terkait. Namun, realitas di lapangan menunjukkan

bahwa implementasi ketentuan ini masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi pengawasan maupun partisipasi masyarakat.

Kecamatan Tebet sebagai bagian dari struktur pemerintahan daerah memiliki peran strategis dalam pelaksanaan pengawasan pemanfaatan ruang wilayah, termasuk menertibkan perubahan fungsi bangunan yang tidak sesuai peruntukannya. Namun, dalam praktiknya, implementasi kebijakan Peraturan Zonasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (RTRW) pelaksanaan fungsi pengawasan ini seringkali terkendala oleh keterbatasan sumber daya manusia, anggaran, serta lemahnya koordinasi antara kecamatan, kelurahan, dan dinas teknis seperti Sektor Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan, maupun Satpol PP. Sehingga, pelanggaran tata ruang wilayah sering terus terjadi tanpa penanganan yang maksimal.

Dari sisi kelembagaan, perlu ditegaskan bahwa kecamatan bukanlah pemegang kewenangan tata ruang. Sesuai ketentuan, kewenangan ada pada Suku Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan (Citata) sebagai instansi teknis, didukung oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) terkait perizinan, serta Satpol PP untuk penegakan aturan. Dengan demikian, Kecamatan Tebet dalam penelitian ini hanya diposisikan sebagai lokasi penelitian, bukan instansi pelaksana utama kebijakan.

Sementara itu, sosialisasi mengenai ketentuan dalam Pergub No. 31 Tahun 2022 kepada masyarakat masih belum merata. Berdasarkan hasil observasi awal dengan wakil camat, diketahui bahwa hanya sekitar 38% warga Kecamatan Tebet yang mengetahui keberadaan peraturan tersebut, dan lebih sedikit lagi sekitar 15% yang memahami secara spesifik prosedur perubahan fungsi bangunan hunian sesuai ketentuan yang berlaku. Rendahnya tingkat literasi kebijakan ini turut menjadi penyebab tingginya angka pelanggaran pemanfaatan tata ruang di wilayah Kecamatan Tebet.

Permasalahan semakin kompleks dengan belum terintegrasinya sistem digital yang digunakan pemerintah. Saat ini terdapat 3 (tiga) platform seperti OSS (*Online Single Submission*) untuk perizin usaha, Jakarta Satu

untuk peta zonasi, dan CRM (Cepat Respon Masyarakat) untuk pengaduan masyarakat. Sayangnya, ketiga sistem tersebut belum terhubung, sehingga menyebabkan koordinasi antarinstansi menjadi lambat dan tumpang tindih. Misalnya, Satpol PP tidak bisa langsung menindak pelanggaran tanpa rekomendasi Citata, sementara kelurahan menunggu arahan Citata untuk bertindak.

Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan yang signifikan antara ketentuan peraturan zonasi yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Pelaksanaannya di lapangan yang hendak dicapai melalui Pergub No. 31 Tahun 2022 dalam menciptakan tata ruang yang tertib dan berkelanjutan, sehingga dapat dirumuskan strategi perbaikan yang efektif.

Selain aspek teknis, terdapat pula tantangan kebijakan secara konseptual. Pergub No. 31 Tahun 2022 merupakan pembaruan aturan sebelumnya Perda No. 1 Tahun 2014, namun substansinya belum sepenuhnya adaptif terhadap perubahan sosial-ekonomi masyarakat. Kemudahan Pembuatan izin usaha melalui sistem OSS tidak selalu disinkronkan dengan ketentuan zonasi, sehingga justru membuka peluang terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang. Hal ini menegaskan pentingnya penyelarasan regulasi dengan kebutuhan masyarakat dan peningkatan kapasitas kelembagaan agar implementasi zonasi berjalan lebih konsisten.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mendalam terhadap **Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet**. Fokus penelitian diarahkan untuk menggambarkan proses pelaksanaan kebijakan di lapangan, mengidentifikasi faktor pendukung maupun penghambat implementasi kebijakan. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi ilmiah dan praktis terhadap upaya peningkatan kualitas kebijakan tata ruang wilayah di Kecamatan Tebet.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan dari gambaran masalah yang muncul dalam implementasi kebijakan Peraturan Zonasi Pergub No. 31 Tahun 2022 di Kecamatan Tebet dapat diidentifikasi beberapa permasalahan mendasar yang memerlukan kajian mendalam. Salah satu masalah utama yang diidentifikasi adalah adanya kesenjangan yang cukup signifikan antara ketentuan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah ditetapkan dengan realitas pemanfaatan tata ruang wilayah yang terjadi di lapangan. Ketidaksesuaian ini terlihat dari 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 F&B dan Kos-kosan. Kondisi ini menimbulkan ambiguitas dalam penerapan aturan serta menyulitkan proses pengawasan yang dilakukan instansi. Ketidakselarasan antara peruntukan ruang yang telah ditetapkan dalam dokumen perencanaan dengan kondisi pemanfaatan ruang yang sesungguhnya terjadi di lapangan menunjukkan adanya gap yang signifikan dalam proses menuju implementasinya.

Selain itu, implementasi kebijakan peraturan zonasi masih terhambat oleh keterbatasan institusional. Jumlah petugas teknis pengawas sangat terbatas dibandingkan dengan luas wilayah yang diawasi, ditambah minimnya anggaran untuk sosialisasi, monitoring, dan operasional lapangan. Hal ini menyebabkan pengawasan tidak merata dan respon terhadap pelanggaran sering kali lambat. Selain itu, mekanisme koordinasi antarinstansi, seperti Ka Sektor Citata Kecamatan Tebet, UPMPTSP, Satpol PP, kelurahan, dan kecamatan, belum berjalan optimal. Fragmentasi tugas dan komunikasi yang tidak efektif menimbulkan tumpang tindih kewenangan serta memperlambat tindak lanjut pelanggaran. Integrasi sistem digital juga masih belum optimal. Platform OSS (*Online Single Submission*) untuk perizinan usaha, Jakarta Satu untuk peta zonasi, dan CRM (*Cepat Respon Masyarakat*) untuk pengaduan masyarakat berjalan

sendiri-sendiri tanpa sinkronisasi yang baik, sehingga mekanisme pengawasan dan penindakan menjadi tidak efektif.

Lebih lanjut, pemahaman masyarakat terhadap aturan zonasi masih rendah. Banyak warga yang mengaku tidak pernah menerima sosialisasi secara jelas terkait kebijakan zonasi dan batasan pemanfaatan ruang. Akibatnya, sebagian besar pelanggaran dilakukan bukan karena kesengajaan melawan hukum, melainkan karena ketidaktahuan atau desakan kebutuhan ekonomi. Tekanan ekonomi pascapandemi membuat banyak warga memanfaatkan hunian sebagai sumber penghasilan tambahan, tanpa memperhatikan regulasi yang berlaku.

Selain itu, inkonsistensi dukungan politik dan komitmen kebijakan juga menjadi hambatan, serta tekanan dari berbagai kelompok kepentingan, sering memengaruhi konsistensi penegakan peraturan, sehingga menimbulkan ketidakpastian regulasi.

Kecamatan Tebet yang mengalami perkembangan pesat juga menghadapi tantangan dalam menyeimbangkan kebutuhan adaptabilitas kebijakan dengan konsistensi penerapan kebijakan peraturan zonasi. Sulitnya menyesuaikan kebijakan dengan perubahan kondisi fisik tanpa mengorbankan prinsip penataan ruang yang berkelanjutan menjadi persoalan tersendiri. Dengan demikian, identifikasi masalah utama dalam penelitian ini terletak pada kesenjangan antara kebijakan zonasi yang tertuang dalam Pergub No. 31 Tahun 2022 dengan praktik di lapangan, yang dipengaruhi oleh faktor institusional, rendahnya pemahaman masyarakat, serta dinamika sosial-politik di tingkat lokal.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, penelitian ini secara sengaja membatasi ruang lingkup agar tidak terjadi penyimpangan fokus maupun pelebaran substansi pembahasan. Pembatasan ini dilakukan agar fokus penelitian tetap terjaga dan dapat mendalami persoalan implementasi kebijakan peraturan zonasi secara lebih spesifik. Selain itu, dalam mengkaji implementasi kebijakan, penelitian ini

menggunakan pendekatan konseptual dari teori implementasi kebijakan publik Van Meter dan Van Horn, yang menitikberatkan pada variabel standar dan tujuan kebijakan, sumber daya, karakteristik dari pelaksana, sikap atau kecenderungan para pelaksana, komunikasi antar organisasi dan aktivitas pelaksanaan, serta kondisi ekonomi, sosial dan politik. Adapun periode waktu yang menjadi fokus kajian dibatasi pada tahun 2023 hingga 2024, sebagai rentang waktu pelaksanaan awal setelah diterbitkannya Pergub No. 31 Tahun 2022. lokasi penelitian di Kecamatan Tebet, sementara instansi pelaksana kebijakan ada di tingkat kota, khususnya Suku Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan (Citata) Jakarta Selatan.

1.3.1 Batasan Wilayah Kecamatan Tebet

Adapun Batasan Wilayah di Kecamatan Tebet ditetapkan secara geografis dan substansial. Secara geografis, penelitian ini difokuskan hanya pada tiga kelurahan di Kecamatan Tebet, yaitu:

1. Kelurahan Tebet Barat pada Kecamatan Tebet
2. Kelurahan Tebet Timur pada Kecamatan Tebet
3. Kelurahan Menteng Dalam pada Kecamatan Tebet

Ketiga Kelurahan tersebut dipilih karena berdasarkan data lapangan dan pengaduan masyarakat melalui sistem CRM (Cepat Respon Masyarakat) Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Jakarta, menunjukkan adanya intensitas 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 juga menimbulkan permasalahan implementasi kebijakan peraturan zonasi, mengingat sebagian besar perubahan fungsi tersebut terjadi di luar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

1.3.2 Batasan Fungsi dan Zonasi Bangunan

Penelitian ini secara substansial difokuskan pada implementasi kebijakan peraturan zonasi terhadap perubahan fungsi bangunan hunian

yang tidak sesuai dengan peruntukan dalam peraturan zonasi yang telah ditentukan, dimana bangunan yang secara resmi tercatat sebagai hunian justru bertransformasi menjadi kegiatan usaha FnB dan Kos-kosan yang terjadi di zona perumahan sesuai ketentuan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di Wilayah Kecamatan Tebet. Zona yang menjadi fokus Adalah zona R-1 (perumahan kepadatan sangat tinggi) dan R-2 (perumahan kepadatan tinggi), yang menurut ketentuan peraturan zonasi diperuntukan sebagai rumah hunian.

Jenis kegiatan usaha yang menjadi fokus dalam penelitian ini dibatasi hanya pada sektor *Food and Beverage* (FnB) seperti kedai kopi, restoran, dan tempat makan lainnya, serta usaha penyewaan kamar atau rumah sebagai kos-kosan (tempat tinggal sewa). Kategori ini dipilih karena hasil observasi dan data lapangan menunjukkan bahwa keduanya merupakan bentuk perubahan fungsi hunian yang paling banyak ditemukan di zona R-1 dan R-2, serta memiliki potensi besar mempengaruhi keteraturan tata ruang dan kualitas lingkungan permukiman. Fenomena tersebut kerap menimbulkan berbagai dampak, seperti meningkatnya kebisingan, gangguan ketertiban umum, kemacetan akibat parkir liar, dan perubahan pola aktivitas ruang yang berimplikasi pada menurunnya kenyamanan warga sekitar.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dirumuskan ke dalam dua pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet?
2. Apa faktor pendukung dan penghambat Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Untuk menganalisis apa saja faktor pendukung dan penghambat Implementasi Kebijakan Peraturan Zonasi Dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Tebet.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan tujuan penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber tambahan wawasan atau referensi bagi siapa saja yang ingin memahami bagaimanakah implementasi kebijakan peraturan zonasi dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di tingkat kecamatan, khususnya di kawasan perkotaan yang mengalami pertumbuhan pesat. Secara lebih rinci, penelitian ini bertujuan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang kompleksitas pelaksanaan kebijakan penataan ruang wilayah, termasuk fenomena ketidaksesuaian antara peruntukan zona perumahan dengan pemanfaatan ruang aktual menjadi kegiatan usaha.

Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi mahasiswa, dosen, maupun peneliti lain yang memiliki minat pada topik implementasi kebijakan publik, terutama yang terkait dengan penataan ruang, terutama terkait kebijakan peraturan zonasi di wilayah perkotaan. Hasil dari penelitian ini dapat memperkaya literatur akademik mengenai tantangan dan dinamika implementasi kebijakan

peraturan zonasi, serta menyediakan kerangka analisis yang dapat digunakan atau disesuaikan untuk penelitian serupa di wilayah lain.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi pemerintah daerah, khususnya di Kecamatan Tebet, agar lebih efektif dalam pengawasan implementasi kebijakan peraturan zonasi dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Penelitian ini juga dapat menjadi bahan evaluasi dalam memperbaiki mekanisme koordinasi antar-instansi, meningkatkan kapasitas sumber daya, serta mengoptimalkan strategi sosialisasi dan penegakan ketentuan zonasi di Tingkat wilayah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan bagi masyarakat dan pelaku usaha agar lebih memahami dampak dan aturan yang berlaku terkait perubahan fungsi ruang di zona perumahan, serta mendorong partisipasi aktif dalam proses perencanaan dan penataan ruang wilayah di lingkungan mereka. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi dan data dasar untuk penelitian lanjutan mengenai implementasi kebijakan peraturan zonasi di wilayah lain, serta menyediakan kerangka metodologi untuk penelitian jangka panjang tentang perkembangan implementasi kebijakan tata ruang wilayah.

1.7 Sistematika Penulisan

Penyusunan sistematika penulisan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Adapun susunan bab adalah sebagai berikut bab pendahuluan ini menjelaskan tentang, latar belakang penelitian yang menggambarkan pentingnya implementasi kebijakan peraturan zonasi dalam penataan ruang wilayah di Kecamatan Tebet, dengan kondisi yang terjadi dilapangan khususnya terkait dengan 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 di zona perumahan, seperti R-1 dan R-2. Fenomena ini bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan. Hal ini berdampak pada baik terhadap tatanan ruang, kualitas lingkungan sosial, maupun pelaksanaan kebijakan peraturan zonasi di tingkat wilayah. Oleh karena itu, kajian ini menjadi relevan untuk dilakukan penelitian sejauh mana kebijakan peraturan zonasi telah diimplementasikan secara optimal. Bab ini juga memuat batasan masalah penelitian ini hanya mencakup wilayah administratif Kecamatan Tebet, yang meliputi Kelurahan Tebet Timur, Kelurahan Tebet Barat, dan Kelurahan Menteng Dalam.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Adapun susunan bab adalah sebagai berikut bab tinjauan pustaka ini membahas penelitian terdahulu, landasan teoritis yang mendukung penelitian, meliputi konsep implementasi kebijakan publik, peraturan zonasi, Rencana Detail Tata Ruang Wilayah, serta menyajikan kerangka pemikiran yang digunakan di dalam penelitian ini.

BAB III METODELOGI PENELITIAN

Adapun susunan bab adalah sebagai berikut bab ini menjelaskan pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, pemilihan informan, tahapan penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, teknik pengujian keabsahan data, tempat dan waktu penelitian yang digunakan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Adapun susunan pada bab adalah sebagai berikut bab ini diawali dengan pemaparan gambaran umum lokasi penelitian, yaitu Kecamatan Tebet,

yang mencakup aspek geografis, batas administratif, kondisi demografis masyarakat, serta karakteristik tata ruang wilayah yang menjadi objek penelitian. Selain itu, dijelaskan pula kondisi aktual di lapangan terkait implementasi kebijakan peraturan zonasi dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), khususnya mengenai fenomena 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 di zona perumahan. Dalam penelitian ini menggunakan model implementasi kebijakan dari Van Meter dan Van Horn yang terdiri dari enam variabel utama: (1) standar dan sasaran kebijakan, (2) sumber daya, (3) karakteristik dari agen pelaksana (4) sikap atau kecenderungan para pelaksana, (5) komunikasi antarorganisasi dan aktivitas pelaksanaan, serta (6) kondisi ekonomi, sosial, dan politik. Setiap variabel tersebut digunakan untuk mengkaji sejauh mana implementasi kebijakan peraturan zonasi berjalan secara efektif, serta apa saja hambatan dan faktor pendukung yang muncul dalam proses implementasi di Wilayah Kecamatan Tebet. Bab ini juga akan membahas peran yang terlibat, seperti Suku Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan (Citata), Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), dan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), dalam pengawasan dan penegakan aturan zonasi. Dengan demikian, bab ini tidak hanya menyajikan hasil temuan, tetapi juga menganalisis keterkaitan antara teori implementasi kebijakan dengan kondisi empiris di lapangan, untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai tantangan dalam implementasi kebijakan Peraturan Zonasi di Kecamatan Tebet.

BAB V PENUTUP

Berisikan tentang kesimpulan, implikasi konseptual dan saran dari penelitian yang telah dilakukan. Pada sub bab kesimpulan adalah

berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang dirumuskan. Pada sub bab implikasi konseptual akan menjelaskan implikasi yang dikemukakan dari teori yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan. Pada subbab saran akan merekomendasikan saran terkait dengan penyempurnaan kebijakan dan implementasinya, yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah daerah, masyarakat, pembaca dan pihak terkait lainnya.

