

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara etimologis, Penataan Ruang terdiri atas 2 (dua) kata, yakni ‘tata’ dan ‘ruang’. Kata ‘Tata’ memiliki arti pengaturan atas suatu hal, sedangkan kata ‘Ruang’ memiliki arti media kehidupan yang meliputi dimensi udara, laut, dan daratan (Sitorus, 2019).

Penataan ruang memiliki fungsi yang berperan sangat penting dan strategis guna mengarahkan, mengendalikan, serta memastikan ketertiban dari penggunaan lahan di suatu wilayah. Penataan ruang juga dapat mendukung dan mewujudkan pembangunan yang tertib, berkelanjutan, dan tertata.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, penataan ruang dapat diartikan sebagai proses yang di dalamnya berisi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian tata ruang yang akan digunakan dalam suatu wilayah. Lalu, Pasal 3 Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 juga turut menjelaskan bahwa untuk mencapai dan mewujudkan ruang wilayah nasional yang memiliki dampak baik untuk masyarakat, pelaksanaan penyelenggaraan penataan ruang harus berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional. Perencanaan penataan ruang dalam Pasal 4 UU Nomor 26 Tahun 2007 diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Kemudian, klasifikasi mengenai penataan ruang juga dimuat dalam Pasal 6 UU No. 26 Tahun 2007, yaitu penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.

Perencanaan tata ruang merupakan pedoman untuk menilai dan mengukur perkembangan wilayah secara terkoordinir untuk menghindari konflik pemanfaatan ruang. Perencanaan tata ruang disusun dengan tujuan

untuk menghindari konflik, ketidakpastian, serta sumberdaya terhadap kebutuhan atau keinginan. Penataan ruang juga diharapkan dapat mendukung dan mendorong kegiatan pengembangan wilayah untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat di ruang lingkup sosial yang lestari dan memiliki keterkaitan satu sama lain (Sitorus, 2019).

Pentingnya proses penataan ruang didukung oleh beberapa prinsip dasar yang termasuk ke dalam kolaborasi antara implementasi wawasan Nusantara yang dimuat dalam Pasal 6 UU Nomor 26 Tahun 2007 dengan rencana aksi ketahanan nasional, yakni:

a. Perwujudan Keharmonisan

Saling memiliki kererkaitan antar aspek kehidupan, yakni lingkungan alam dan lingkungan buatan.

b. Perwujudan Keterpaduan

Memfokuskan keselarasan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan turut memperhatikan aspek sumber daya manusia.

c. Perwujudan Perlindungan

Melindungi fungsi tata ruang dan wilayah, guna mencegah adanya dampak negatif yang terjadi kepada lingkungan, sebagai akibat dari adanya kegiatan pemanfaatan ruang.

Dalam konteks wilayah perkotaan seperti Jakarta, perencanaan mengenai penataan ruang wilayah dan kota dijabarkan lebih lanjut dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan lebih rinci pada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), yang juga telah dimuat dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022. RDTR berfungsi sebagai pedoman teknis perihal pemberian izin pemanfaatan ruang, serta sebagai pedoman untuk kegiatan investasi dan pembangunan infrastruktur berkelanjutan.

Menurut Kementerian ATR/BPN Tahun 2018 dalam Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2018 tentang penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), implementasi dari perencanaan tata ruang harus mengacu pada dokumen-dokumen yang telah disahkan dan didukung oleh sistem

perizinan terintegrasi, seperti Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (OSS-RBA).

Meskipun negara telah secara tegas menyusun dan memberlakukan berbagai peraturan mengenai ketentuan perihal penataan ruang, masih terdapat beberapa dinamika dan implikasi yang terjadi di dalam kegiatan penataan dan pemanfaatan ruang, terutama yang terjadi di wilayah perkotaan seperti Jakarta.

Provinsi DKI Jakarta, sebagai salah satu wilayah yang mengalami lonjakan kegiatan pembangunan yang sangat tinggi sebagai akibat dari aktivitas sentra ekonomi, jasa, dan administratif, cenderung mengalami perubahan fungsi lahan, serta perubahan luas penggunaan lahan yang terkadang tidak sinkron dengan ketentuan perencanaan ruang. Lalu, kondisi permukiman yang padat akan penduduk dan angka pertumbuhan populasi yang cenderung terus meningkat juga menjadi dinamika yang menimbulkan dorongan akan permintaan lahan dan jasa, yang dapat memicu tekanan pada penegakan zonasi — sehingga banyak terjadi perubahan fungsi lahan di luar Rencana Detail Tata Ruang (Rachman et al., 2024). Selain itu, ruang terbuka yang tidak memiliki keterangan kegiatan penggunaan lahan yang jelas seperti lahan kosong, yang sebenarnya dapat dijadikan sebagai ruang terbuka hijau, berpotensi menyebabkan terjadinya perubahan fungsi lahan yang tentunya tidak sesuai dengan RDTR (Kurnia et al., 2022).

Dinamika mengenai keadaan penggunaan lahan di wilayah perkotaan dan kaitannya dengan peraturan penataan ruang yang tercantum dalam RTRW atau RDTR juga terjadi di salah satu kecamatan di Jakarta, yaitu di wilayah Kecamatan Kemayoran.

Kecamatan Kemayoran merupakan salah satu kecamatan yang terletak di wilayah Jakarta Pusat dengan total luas wilayah 725,36 hektar, serta memiliki delapan kelurahan, antara lain Kelurahan Cempaka Baru, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kelurahan Harapan Mulya, Kelurahan Kebon Kosong, Kelurahan Kemayoran, Kelurahan Serdang, Kelurahan Sumur Batu, dan Kelurahan Utan Panjang. Kecamatan Kemayoran

berbatasan langsung dengan Jalan Sunter di sebelah Utara, Jl. Yos Sudarso di sebelah Timur, Jl. Suprapto di sebelah Selatan, dan Jl. Gunung Sahari Raya di sebelah Barat. Menurut data yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia (BPS), Kecamatan memiliki jumlah penduduk sekitar 317.000 jiwa dengan tingkat kepadatan lebih dari 44.000 jiwa/km².

Kecamatan Kemayoran juga menjadi salah satu wilayah yang terletak di lokasi strategis, yaitu di pusat kota Jakarta yang juga berbatasan langsung dengan wilayah industri di Jakarta Utara, yaitu Tanjung Priuk. Sebagai salah satu wilayah yang terletak di lokasi strategis, Kecamatan Kemayoran memiliki berbagai jenis kegiatan penggunaan lahan di dalamnya. Sebagai contoh, Kecamatan Kemayoran memiliki beragam kegiatan di sektor perekonomian, seperti perkantoran, perbankan, ruko, kegiatan UMKM, dan lain-lain. Lalu, kegiatan hunian juga menjadi kegiatan yang banyak digunakan di Kecamatan Kemayoran. Hal ini terjadi karena tingginya jumlah penduduk, serta faktor wilayah yang strategis, yang dikelilingi oleh sektor perekonomian, pendidikan, industri, transportasi, dan lain sebagainya, yang dapat mendukung mobilisasi bagi penduduk yang memilih untuk menetap dan bermukim di Kecamatan Kemayoran. Selain itu, Kecamatan Kemayoran juga memiliki berbagai kegiatan lain seperti pendidikan, keagamaan, sarana pelayanan umum, kantor administrasi pemerintahan, ruang terbuka hijau, dan lain sebagainya.

Dengan banyaknya jenis kegiatan di Kecamatan Kemayoran, hal ini menandai bahwa wilayah ini merupakan salah satu kawasan yang memiliki fungsi campuran. Lalu, Kecamatan Kemayoran juga merupakan salah satu kawasan yang dinilai strategis, karena adanya faktor lokasi dan berbagai kegiatan penting yang terdapat di dalamnya. Kawasan strategis dapat berpotensi besar untuk mengalami perubahan penggunaan lahan yang cenderung cepat dan di luar ketentuan RDTR dikarenakan memiliki nilai tanah dan tekanan akan kegiatan perdagangan dan jasa yang cukup tinggi (Gamal et al., 2024).

Karena wilayah Kecamatan Kemayoran terletak di pusat Jakarta, di mana kota Jakarta merupakan salah satu kota global yang memiliki perkembangan dan pertumbuhan yang cepat, salah satu permasalahan yang kerap dihadapi adalah adanya keterbatasan dalam ketersediaan lahan. Keterbatasan akan ketersediaan lahan dapat menimbulkan permasalahan terkait penggunaan lahan di suatu wilayah (Zahrotin Nisa, 2021). Untuk memastikan bahwa pertumbuhan dan perkembangan yang terjadi di suatu wilayah lebih terarah, pemerintah daerah diharuskan untuk mengutamakan kegiatan perencanaan tata ruang. Perencanaan dalam kegiatan pelaksanaan tata ruang diharapkan dapat mencapai keselarasan dan integrasi untuk pembangunan berkelanjutan (Danoedoro, 2019, dalam Diah et al., 2019). Oleh karena itu, untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan di suatu wilayah, pemanfaatan lahan harus dikelola dengan penuh tanggung jawab dan sesuai dengan perencanaan tata ruang.

Kemudian, pelaksanaan pemanfaatan ruang yang belum tertib masih kerap terjadi di wilayah perkotaan, demikian Jakarta yang tidak seta merta tidak luput dari hal tersebut. Menurut penuturan Irwandi, yang merupakan wakil walikota Jakarta Pusat, telah terjadi pelanggaran tata ruang di wilayah Jakarta Pusat sebanyak 472 kasus. Berbagai kasus pelanggaran tersebut meliputi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan perencanaan ruang, pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang, hingga tidak sesuai dengan izin yang diserahkan oleh pejabat yang memiliki kewenangan (Dwi Gayati, 2021)

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, terdapat beberapa masalah yang bisa diidentifikasi, antara lain:

1. Kecamatan Kemayoran memiliki fungsi campuran dan merupakan salah satu wilayah strategis di Jakarta dalam sektor perekonomian, perdagangan, industri, hunian, dan lain sebagainya. Kawasan strategis

- dapat berpotensi untuk mengalami perubahan penggunaan lahan yang cenderung cepat dan di luar ketentuan RDTR
2. Keterbatasan dalam ketersediaan lahan di kawasan perkotaan dapat menyebabkan permasalahan, sehingga diperlukan penggunaan lahan yang dibangun sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

C. Rumusan Masalah

Untuk mendukung berbagai kegiatan di dalam suatu wilayah, serta untuk mewujudkan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat dalam suatu ruang, penggunaan lahan di dalam suatu wilayah harus sesuai dengan pedoman dalam perencanaan tata ruang yang telah disusun dan kemudian disahkan oleh lembaga yang berwenang. Berdasarkan penjabaran identifikasi masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana kesesuaian penggunaan lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat pada tahun 2022 dengan rencana pola ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta”

D. Pembatasan Masalah

Masalah dalam penelitian ini memfokuskan titik penelitian di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, serta hanya membahas apakah kondisi penggunaan lahan di wilayah tersebut sudah sesuai dengan RDTR yang berlaku.

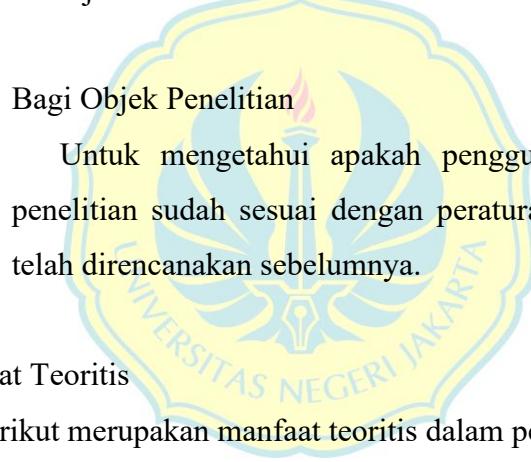
E. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dibagi menjadi dua, yaitu manfaat praktis dan manfaat teoritis. Berikut penjelasannya.

a. Manfaat Praktis

Dalam penelitian, manfaat praktis dikhususkan untuk institusi, peneliti, serta objek penelitian. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing manfaat praktis.

- i. Bagi Institusi
 - 1. Menyajikan data terbaru terkait evaluasi kesesuaian penggunaan lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Jakarta Tahun 2022”
- ii. Bagi Peneliti
 - 1. Peneliti dapat memperoleh dan menambah wawasan terkait penelitian yang dilakukan melalui penelitian-penelitian relevan lainnya maupun penelitian dan analisis yang dilakukan sendiri
 - 2. Melatih kemampuan berpikir dan kemampuan dalam melakukan penelitian terkait identifikasi masalah yang telah dijabarkan
- iii. Bagi Objek Penelitian



b. Manfaat Teoritis

Berikut merupakan manfaat teoritis dalam penelitian ini.

- 1. Adanya korelasi ilmu geografi dengan ilmu lain, yaitu perencanaan wilayah dan kota yang akan digunakan oleh peneliti dalam melakukan penelitian ini.
- 2. Menghasilkan penelitian terbaru dari penelitian-penelitian terkait terdahulu yang telah dilakukan sebelumnya.