

**EVALUASI KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN DI
KECAMATAN KEMAYORAN, JAKARTA PUSAT TERHADAP
RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) JAKARTA TAHUN
2022**



Ananda Maritza

1411621027

Skripsi ini ditulis dan disusun guna memenuhi sebagian persyaratan dalam
penyusunan skripsi untuk memperoleh gelar Sarjana Sains (S.Si)

**PROGRAM STUDI GEOGRAFI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
2026**

ABSTRAK

Ananda Maritza. 1411621027. Evaluasi Kesesuaian Penggunaan Lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Jakarta Tahun 2022.

Penggunaan lahan yang sesuai dengan peraturan mengenai perencanaan ruang sangat diperlukan untuk menjaga ketertiban di dalam suatu wilayah. Akan tetapi, masih ditemukan adanya penyimpangan yang terjadi di dalam implementasi dari penggunaan lahan di dalam suatu ruang. Penyimpangan tersebut terjadi sebagai akibat dari tingginya kebutuhan manusia akan lahan, yang juga didukung dengan padatnya jumlah penduduk yang mendiami suatu wilayah. Tingginya tingkat kebutuhan akan lahan juga akan menimbulkan permasalahan apabila ketersediaan aktual akan lahan sangat terbatas, terutama di wilayah perkotaan seperti di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Penelitian ini dilakukan guna melakukan evaluasi mengenai apakah penggunaan lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat sudah sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Jakarta Tahun 2022. Untuk mengetahui hasil kesesuaian tersebut, dilakukan teknik pengolahan data berupa *overlay* terhadap dua peta, yaitu peta rencana pola ruang dan peta penggunaan lahan Kecamatan Kemayoran yang dilakukan di *software ArcMap* 10.8. Setelah hasil kesesuaian diperoleh melalui proses *overlay*, dilakukan uji validasi dengan menggunakan Matriks ITBX. Berdasarkan tahapan-tahapan pengolahan data dalam penelitian ini, diidentifikasi bahwa 80,14% penggunaan lahan di Kecamatan Kemayoran termasuk ke dalam kategori sesuai, 16,42% penggunaan lahan belum sesuai, serta 3,43% penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Jakarta Tahun 2022. Penggunaan lahan yang memiliki keterangan belum sesuai dan tidak sesuai menunjukkan bahwa pemerintah perlu melakukan pengawasan dan peninjauan ulang secara berkala agar penggunaan lahan di Kecamatan Kemayoran sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Jakarta Tahun 2022.

Kata Kunci: Kecamatan Kemayoran, Kesesuaian Penggunaan Lahan, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Penggunaan Lahan.

ABSTRACT

Ananda Maritza. 1411621027. The Evaluation of Land Use Alignment in Kemayoran Subdistrict, Central Jakarta Based on the 2022 Jakarta Detailed Spatial Plan (RDTR)

The land use that complies with spatial planning regulations is essential for maintaining order and sustainability within urban areas. However, deviations in land use implementation are still frequently observed, largely driven by increasing land demand and rapid population growth. These pressures are particularly evident in densely populated urban districts such as Kemayoran Subdistrict, Central Jakarta, where the availability of land is highly limited. This study aims to evaluate the conformity of actual land use in Kemayoran Subdistrict, Central Jakarta, with the 2022 Jakarta Detailed Spatial Plan (RDTR). The analysis was conducted through spatial data processing using an overlay technique between the planned spatial pattern map and the actual land use map of Kemayoran Subdistrict in ArcMap 10.8. Following the overlay process, the results were validated using the ITBX Matrix. The findings indicate that 80,14% of land use in Kemayoran Subdistrict is classified as conforming, 16.42% is categorized as partially conforming, and 3,43% is identified as non-conforming to the 2022 Jakarta Detailed Spatial Plan (RDTR). The presence of partially conforming and non-conforming land uses suggests the need for more consistent government monitoring and periodic policy review to ensure that land use practices in Kemayoran Subdistrict align with the established spatial planning framework.

Keywords: Detailed Spatial Plan, Evaluation of Land Use, Kemayoran Subdistrict, Land Use, Land Use Alignment

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Penanggung Jawab/Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum

Universitas Negeri Jakarta



Erdaus Wajdi, S.Th.I., M.A., Ph.D.

NIP. 198107182008011016

No.	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1.	<u>Ilham B. Mataburu, M.Si.</u> NIP. 197405192008121001 Ketua		21/01/26
2.	<u>Prof. Dr. Cahyadi Setiawan, M.Si.</u> NIP. 197908032006041003 Penguji Ahli I		21/01/26
3.	<u>Lia Kusumawati, S.Si., M.Eng.</u> NIP. 197703232002122006 Penguji Ahli II		22/01/26
4.	<u>Dr. Ode Sofyan Hardi, M.Si.</u> NIP. 197711262008011004 Pembimbing I		23/01/26
5.	<u>Dr. Sucahyanto, M.Si.</u> NIP. 196306071989031001 Pembimbing II		22/01/26

Tanggal Lulus: 23 Januari 2026

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ananda Maritza

NIM : 1411621027

Program Studi : Geografi

Dengan ini menyatakan:

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah saya ajukan untuk memperoleh gelar akademik (Ahli Madya, Sarjana, Magister, dan/atau Doktor) baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di perguruan tinggi lainnya
2. Skripsi ini murni hasil gagasan dan rumusan penelitian saya sendiri. Tanpa bantuan dari orang lain, kecuali bimbingan dan arahan dari Dosen Pembimbing
3. Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis maupun dipublikasikan ke orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai sitasi dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menanggung segala sanksi akademik sesuai dengan yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta.

Jakarta, 6 Januari 2026



NIM. 1411621027



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
UPT PERPUSTAKAAN
Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220
Telepon/Faksimili: (021) 4894221
Laman: lib.unj.ac.id.

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ananda Maritza
NIM : 1411621027
Fakultas/Prodi : Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum/S1 Geografi
Alamat Surel : anandamaritza105@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas Karya Ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-Lain (.....)

yang berjudul: **Analisis Pertumbuhan Penduduk Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Terbangun di Kota Bekasi Tahun 2013-2023**

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, dan mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 22 Januari 2026


Ananda Maritza

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“A greater woman has faith”

-The Prophecy-Taylor Swift

“I was told I was built for something grand”

-Legendary Love-Suki Waterhouse

“If you must work, work to leave some part of you in this earth”

-You-Keaton Henson

“You’re gonna go far”

-Noah Kahan

“I gave my blood, sweat, and tears for this”

-You’re On Your Own, Kid-Taylor Swift

Skripsi ini saya persembahkan kepada setiap insan yang menjunjung tinggi pendidikan, keluarga tersayang, dan semua yang tanpa serta-merta memberikan dukungan

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini yang berjudul **"Evaluasi Kesesuaian Penggunaan Lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Jakarta Tahun 2022"**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Strata 1 (S1) pada Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Jakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan mengetahui apakah kondisi penggunaan lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Tahun 2022 sudah sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Jakarta. Penelitian ini dilakukan agar penulis dan pembaca memiliki pengetahuan yang lebih mendalam terkait pentingnya penggunaan lahan yang sesuai dengan kebijakan terkait penataan ruang wilayah agar terciptanya lingkungan yang aman, tertib, asri, dan kondusif.

Penulis menyadari bahwa proses pembuatan proposal ini tidak akan berjalan dengan lancar tanpa adanya bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, terutama kepada Bapak Dr. Ode Sofyan Hardi, S.Pd., M.Pd., M.Si, selaku dosen pembimbing pertama dan Bapak Dr. Suahyanto, M.Si, selaku dosen pembimbing kedua yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan, bimbingan, kritik, serta saran yang berharga dalam penyempurnaan skripsi ini. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung pada saat proses pembuatan proposal ini. Oleh karena itu, penulis ingin berterima kasih kepada.

1. Bapak Firdaus Wajdi, S.Th.I., M.A., PhD., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Jakarta yang telah memberikan kesempatan untuk melanjutkan studi di lingkungan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum.

2. Ibu Dr. Kurniawati, M.Si., Bapak Dr. Aris Munandar, M.Si., dan Bapak Dr. Abdul Haris Fatgehipon, M.Si., selaku jajaran Wakil Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Jakarta.
3. Bapak Ilham Badaruddin Mataburu, S.Si., M.Si., selaku Koordinator Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Jakarta.
4. Bapak Dr. Sucahyanto, M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak Dr. Ode Sofyan Hardi, S.Pd., M.Pd., M.Si dan Bapak Dr. Sucahyanto, M.Si selaku dosen pembimbing 1 dan 2 yang dengan penuh tanggung jawab membimbing penulis dalam melakukan penelitian ini.
6. Dosen Penguji 1, Bapak Prof. Dr. Cahyadi Setiawan, S.Si., M.Si dan Dosen Penguji 2, Ibu Lia Kusumawati, S.Si., M.Eng, yang turut memberikan ilmu berupa kritik dan saran kepada penulis mengenai penelitian ini dari awal seminar proposal hingga sidang skripsi nanti.
7. Segenap jajaran Dosen Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Jakarta, yang dengan penuh dedikasi telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Mba Syifa dan Mas William selaku staff administrasi Program Studi Geografi Universitas Negeri Jakarta yang telah banyak membantu dalam memfasilitasi proses administrasi perkuliahan hingga pengerjaan skripsi ini selesai.
9. Kepada perempuan yang memberikan penulis kehidupan, ibu tersayang, Erna Yulianti, yang telah dan akan selalu memberikan doa, harapan, dan dukungan terbaik dalam setiap langkah dan tempat yang akan dilalui oleh penulis. Semoga waktu mengizinkanmu untuk singgah dan berbahagia lebih lama di dunia.
10. Adik penulis, Farhan Maulana, yang selalu memberikan dukungan berupa guyonan agar penulis bisa melalui proses pengerjaan skripsi ini. Semoga kau senantiasa mendapatkan banyak hal baik di dunia. Jadilah hebat dan bahagia. Doa baik untuk dirimu akan selalu menyerta.

11. Teman-teman sedari SMA, Siti Aisyah Lubis, Vanisa Andienisara, Aulia Yasmin, dan Angelina Puspa Wijaya, yang telah menghabiskan banyak waktu bersama penulis, serta selalu mendukung dan menemani penulis dalam garis waktu selama tujuh tahun terakhir. Terima kasih karena telah memberikan kepercayaan penuh atas jalan yang penulis pilih dalam hidup. Semoga kisah panjang kita senantiasa dijaga oleh semua.
12. Teman-teman yang dipertemukan dengan penulis selama menjalani dunia perkuliahan, Usumia Mandefa, Eka Putri Handayani, Laire Kanya Ramadhanti, Najla Chairunnisa, Tariza Agustine Aisyah Putri, Christian Nathanael Siagian, dan Rahmat Mushandi, yang tidak luput dalam mengambil peran untuk mendukung penulis. Apapun jalan yang kalian ambil di kemudian hari, semoga hal tersebut akan membawa kebahagiaan.
13. Hakim Ikhwan Mujahid, yang selama satu tahun terakhir telah meluangkan waktu dan usaha dengan tulus sebagai seorang teman untuk mendukung penulis dalam segala hal, terutama dalam proses pembuatan skripsi ini. Ungkapan terima kasih tidak akan luput dari penuturan atas kepercayaan yang selama ini kau tanamkan dalam diri penulis.
14. Keluarga besar dari pihak ibu, Kak Nabila, Kak Jihan, Kak Ragil, Kamal, Rafi, Budeh Ika, dan Om Anto, yang turut memberikan dukungan kepada penulis.
15. Teman-teman Program Studi Geografi, terutama teman-teman Laguna, yang telah menjadi teman seperjuangan selama masa perkuliahan.
16. Almarhum ayah, Alm. Adi Purnama Yulistiawan, yang walaupun tidak akan bisa menyaksikan kelulusan anak perempuan pertamanya, semoga ia turut merasakan bahagia atas diri penulis di alam sana. Suatu saat nanti kita pasti berjumpa.
17. Lalu, teruntuk diri penulis, seorang perempuan yang lahir dan tumbuh dari doa dan harapan, Ananda Maritza, terima kasih karena tetap memilih untuk mengepalkan tangan dan melanjutkan, meskipun

ketidakpastian dan kegagalan akan senantiasa kau temukan. Semoga perjuanganmu akan kelak memberikan kebaikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan tentunya memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari berbagai pihak untuk penyempurnaan penelitian ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan berbagai pihak yang berkepentingan.

Akhir kata, penulis berharap agar penelitian ini dapat berjalan dengan lancar dan memberikan hasil yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan kepentingan praktis di lapangan.



Jakarta, 6 Januari 2026

Ananda Maritza

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	15
A. Latar Belakang Masalah.....	15
B. Identifikasi Masalah	19
C. Rumusan Masalah	20
D. Pembatasan Masalah	20
E. Manfaat Penelitian	20
BAB II LANDASAN TEORITIS DAN KERANGKA BERPIKIR.....	22
A. Landasan Teori.....	22
a. Lahan.....	22
b. Penggunaan Lahan	23
c. Klasifikasi Penggunaan Lahan	23
d. Kebijakan Penataan Ruang	24
e. Perencanaan Tata Ruang	25
f. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)	26
g. Peraturan Zonasi (PZ)	27
h. Matriks ITBX.....	27
B. Penelitian Relevan.....	29
C. Kerangka Berpikir.....	33

BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Tujuan Penelitian.....	36
B. Tempat dan Waktu Penelitian	36
C. Metode Penelitian.....	38
D. Populasi dan Sampel	39
E. Teknik Pengumpulan Data	39
F. Teknik Analisis Data.....	40
G. Instrumen dan Bahan Penelitian.....	41
H. Diagram Alir Penelitian	42
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	44
A. Deskripsi Wilayah Penelitian.....	44
B. Penggunaan Lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Tahun 2022	46
C. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.....	51
D. Kesesuaian Penggunaan Lahan di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) ...	64
BAB V PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN.....	79
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	82

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Klasifikasi Penggunaan Lahan	24
Tabel 2. Sumber Data Penelitian	40
Tabel 3. Penggunaan Lahan Kecamatan Kemayoran	47
Tabel 4. RDTR Kecamatan Kemayoran	59
Tabel 5. Kesesuaian Penggunaan Lahan Kecamatan Kemayoran.....	65
Tabel 6. Uji Validasi Matriks ITBX	67



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Berpikir	35
Gambar 2. Peta Lokasi Penelitian	37
Gambar 3. Diagram Alir Penelitian	43
Gambar 4. Peta Lokasi Penelitian	45
Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Kemayoran.....	46
Gambar 6. Peta RDTR Kecamatan Kemayoran.....	51
Gambar 7 Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan Kecamatan Kemayoran	64

