

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kepadatan penduduk dan pemukiman menjadi faktor utama perkotaan memiliki isu-isu permasalahan. Banyaknya orang baik dari pedesaan maupun dari daerah perkotaan, memusatkan aktivitas mereka di daerah perkotaan. Hal ini dikarenakan kebutuhan akan aktivitas individu dari luar kota yang harus datang ke kota, dan sebagian terpaksa pindah untuk tinggal di wilayah perkotaan merupakan sebuah fenomena yang dikenal dengan urbanisasi.¹ Lebih jelasnya urbanisasi adalah proses meningkatnya populasi penduduk yang menetap di wilayah perkotaan dan bertambahnya konsentrasi masyarakat dan aktivitas di wilayah tersebut sehingga kepadatan dan intensitasnya lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah di sekitarnya.² Tidak diragukan lagi, akan ada dampak positif dan negatif dari tingginya tingkat urbanisasi di wilayah perkotaan. Populasi yang terus bertambah sebagai akibat dari laju urbanisasi yang cepat, membuat perluasan dan pengembangan wilayah perkotaan menjadi tidak terstruktur.

Dengan kepadatan yang ada pada perkotaan ini menjadikan masyarakat mengalami keterbatasan lahan. Adanya tekanan pada ruang yang tersedia karena permintaan akan lahan untuk rumah dan pemukiman yang terus meningkat. Masalah ini memiliki pengaruh besar terhadap keterbatasan lahan di permukiman masyarakat seperti contohnya yaitu kendaraan pribadi yang tidak memiliki garasi

¹ Chairani, L, 2024, "Pengaruh Urbanisasi terhadap Perubahan Struktur Ekonomi", *Circle Archive*, Vol. 1, No. 5, Hlm. 2.

² Noverina, M. 2010, "Fenomena urbanisasi dan kebijakan penyediaan perumahan dan permukiman di perkotaan Indonesia", *Masyarakat Indonesia*, Vol. 36, No. 2, Hlm. 104.

atau lahan parkir sendiri. Keinginan masyarakat untuk mencapai tujuan mereka berpergian telah menyebabkan peningkatan kebutuhan akan infrastruktur dan fasilitas yang berkaitan dengan angkutan umum. Keinginan untuk memiliki kendaraan pribadi juga dipengaruhi secara tidak langsung oleh hal ini. Hal ini disebabkan jumlah pemilik mobil pribadi yang sangat banyak, para pemilik kendaraan harus memiliki tempat parkir yang ideal, secara luas ataupun kenyamanan kendaraan. Masalah parkir disebabkan oleh peraturan instansi yang berlaku di tempat parkir serta terbatasnya lahan atau ruang yang tersedia. Karena tempat parkir membutuhkan banyak ruang, maka penyediaan tempat parkir membutuhkan banyak ruang di kota. Di banyak kota dan daerah perkotaan, masalah parkir adalah masalah yang sering terjadi.³

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kemacetan parah timbul akibat dominasi penggunaan kendaraan milik pribadi, yaitu roda dua maupun roda empat. Secara matematis, kondisi ini jelas tidak efisien karena seharusnya satu bus angkutan dapat membawa 40 penumpang pada rute yang sama, sedangkan satu kendaraan pribadi umumnya hanya membawa satu orang. Ketidakseimbangan ini membuat pemanfaatan ruas jalan menjadi sangat padat dan berujung pada kemacetan. Hasil survei pendahuluan mengidentifikasi beberapa alasan utama mengapa masyarakat memilih kendaraan pribadi. Alasan tersebut mencakup faktor gaya hidup atau gengsi, di mana kendaraan pribadi menjadi simbol sosial yang membedakan status. Selain itu, kendaraan pribadi dinilai menawarkan fleksibilitas

³ Isa, M. A. A., Winanda, L. A. R., & Wijayaningtyas, M, 2025, "Analisis Kebutuhan Lahan Parkir Untuk Rencana Pembangunan Gedung Parkir Di Wilayah Santera Delaponte", *JMTS: Jurnal Mitra Teknik Sipil*, Hlm. 942. DOI: <https://doi.org/10.24912/jmts.v8i3.33276>

pergerakan yang memungkinkan pengguna mencapai berbagai tujuan sekaligus, menjadikannya pilihan yang lebih memuaskan untuk perjalanan multi-tujuan. Keputusan ini juga didorong oleh pertimbangan efisiensi waktu jalanan dan efektivitas perjalanan, karena kendaraan pribadi memungkinkan control yang lebih baik. Terakhir dan yang paling krusial, pemilihan kendaraan pribadi merupakan respons terhadap ketidakmampuan layanan angkutan umum dalam memenuhi harapan masyarakat kota, terutama terkait ketepatan waktu keberangkatan, durasi perjalanan dan kualitas layanan secara umum.⁴

Ketergantungan yang massif pada kendaraan pribadi dan kemacetan yang tentunya terjadi di kota-kota negara berkembang sebagian besar disebabkan oleh minimnya kualitas pelayanan transportasi umum. Tingginya mobilitas harian penduduk di kota-kota besar Indonesia menyebabkan jangkauan layanan transportasi umum saat ini tidak memadai atau tidak mampu memenuhi kebutuhan mereka.⁵ Peningkatan jumlah kendaraan bermotor, yang dipicu oleh tingginya produksi serta tidak memadainya layanan transportasi umum, memperburuk masalah transportasi perkotaan. Di samping itu, kurangnya angkutan penghubung (*transit*) dari daerah terpencil ke jalur utama, serta isu ketidakamanan dan ketidaktepatan waktu transportasi publik, mendorong masyarakat memilih

⁴ Bachtiar, M. N. D., Said, L. B., & Syafey, I, 2025, “Analisis Pengaruh Kecenderungan Penggunaan Kendaraan Pribadi Terhadap Kemacetan di Kota Makassar”, *Jurnal TESLINK: Teknik Sipil dan Lingkungan*, Vol. 7, No. 1, Hlm. 318. DOI: <https://doi.org/10.52005/teslink.v7i1.573>

⁵ Musu, Z. A., Natalia, V. V., & Caroles, L, 2024, “Preferensi Pengguna Layanan Transportasi Berbasis Aplikasi di Kota Makassar”, *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Vol. 20, No. 4, Hlm. 588. DOI: <https://doi.org/10.14710/pwk.v20i4.57585>

kendaraan pribadi sebagai solusi menghemat waktu.⁶ Karena minimnya infrastruktur dan integrasi antar moda transportasi publik, masyarakat merasa tidak punya pilihan selain menggunakan kendaraan pribadi, sebab transportasi umum yang tersedia dinilai tidak nyaman atau tidak efisien. Hal ini tercermin dari rendahnya angka pengguna transportasi publik pada tahun 2020 hanya mencapai 5,74% dari total penduduk.⁷

Tidak adanya ruang parkir yang tersedia untuk mobil pribadi dan umum adalah salah satu efek dari kekurangan lahan, yang berkontribusi terhadap kemacetan lalu lintas, parkir tidak resmi, dan kerusakan lingkungan di kota. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 140 ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang atau badan usaha pemilik kendaraan bermotor wajib memiliki atau menguasai garasi.⁸ Fenomena parkir bukanlah hal baru. Salah satu kendala yang sering muncul dalam mekanisme di perkotaan adalah parkir. Baik kota maju ataupun berkembang memiliki masalah parkir. Pergerakan kendaraan dapat terhambat oleh kendaraan terutama kendaraan bermobil yang terparkir di jalan, sehingga lebih sulit bagi mobil lain untuk melewati daerah dengan kepadatan penduduk yang tinggi. Hal ini menyebabkan terjadinya kesulitan masyarakat setempat untuk mengakses jalanan

⁶ Awahah, R. A., Widodo, J., & Radjikan, R., 2024, "Implementasi Kebijakan Penyelenggaraan Angkutan Orang Di Jalan Dengan Kendaraan Umum Sebagai Upaya Mengurangi Kemacetan Di Kota Surabaya Jawa Timur", *Birokrasi: JURNAL ILMU HUKUM DAN TATA NEGARA*, Vol. 2, No. 3, Hlm. 63. DOI: <https://doi.org/10.55606/birokrasi.v2i3.1300>

⁷ Syahputri, J., Suarga, E. B., Rahman, I., Zahari, T. N., & Ramdani, D. A., 2023, "Dampak Polusi Udara dari Transportasi terhadap Kesehatan di Indonesia", *Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, Kementerian PPN/Bappenas*, Vol. 1, No. 5, Hlm. 247.

⁸ Nurzaman, R. A., Adikancana, S. H. D., & Veronica, G. S., 2021, "Keberadaan Garasi Bersama Sebagai Implikasi Atas Kebijakan Menguasai Garasi Di Jakarta", *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol 2 No.2, Hlm. 384. DOI: <https://doi.org/10.23920/jphp.v2i2.620>

yang sengaja dipergunakan untuk parkir mobil. Guna mengatasi permasalahan tersebut, maka diperlukan penyediaan lahan parkir yang cukup untuk masyarakat yang tidak memiliki garasi sendiri dan adanya bentuk penggunaan lahan dari masyarakat lain untuk pengadaan lahan parkir, dimana kebutuhan prasarana (*supply*) dan kebutuhan ruang parkir (*demand*) harus seimbang dan disesuaikan dengan kekhususan lahan parkir.⁹

Akar masalah dari krisis ruang parkir di perkotaan ini baik ketersediaan parkir umum atau khusus adalah adanya ketergantungan struktural penduduk kota pada mobil pribadi didorong oleh kegagalan penyediaan sistem transportasi publik yang memadai. Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa masyarakat lebih memilih menggunakan mobil pribadi karena beberapa faktor yang menguntungkan seperti fleksibilitas, kenyamanan, keamanan, dan efisiensi waktu yang tidak ditawarkan oleh transportasi umum. Pertumbuhan jumlah mobil yang pesat ini tidak sejalan dengan berkembangnya infrastruktur jalan dan ketersediaan lahan parkir yang memadai di permukiman padat. kondisi ini menciptakan tekanan besar pada tata ruang kota dan memicu munculnya solusi adaptif, seperti usaha sewa lahan parkir informal untuk mengatasi krisis lahan.

Di tengah keadaan tersebut, terdapat beberapa masyarakat yang berinisiatif mengelola lahan yang mereka miliki untuk dijadikan lahan parkir dilihat dari kebutuhan masyarakat lain yang tidak memiliki garasi untuk kendaraan mobil tersebut. Masyarakat tersebut kebanyakan memanfaatkan lahan yang sudah mereka

⁹ Alfred Rodriques Januar Nabal, 2014, "Evaluasi Kebutuhan Lahan Parkir Pada Area Parkiran Kampus Fisip Universitas Atma Jaya Yogyakarta", *Jurnal Teknik Sipil*, Vol 13 No. 1, Hlm. 33. DOI:[10.24002/jts.v13i1.642](https://doi.org/10.24002/jts.v13i1.642)

miliki seperti lahan kosong milik pribadi, halaman rumah, atau area yang di sudah tidak layak dan dialih fungsikan menjadi lahan parkir. Dengan semakin meningkatnya intensitas pemanfaatan ruang di perkotaan terlebih di Kelurahan Baru Jakarta Timur yang padat dan memiliki kendaraan bermobil, adanya tempat atau lahan parkir yang mumpuni menjadi sangat penting karena wilayah setempat akan terus memadat dan keterbatasan garasi menjadi masalah dalam hal ini.¹⁰

Jika terjadi konflik atau masalah dengan pemanfaatan ruang, tidak masuk akal bahwa jumlah ruang parkir yang tidak memadai akan menjadi akar kesulitan di daerah tersebut. Berhubungan dengan hal tersebut, sudah seharusnya dibutuhkan adanya suatu upaya yang baik dalam menata lahan parkir, terlebih pada kawasan dengan wilayah di perkotaan Jakarta yang padat penduduk seperti di Kelurahan Baru Jakarta Timur. Penggunaan lahan yang dijadikan parkir mobil yang dimaksudkan yaitu suatu upaya terhubung dalam pemanfaatan lahan masyarakat yang sempit dengan lebih baik dan berguna bagi masyarakat sekitar. Hal ini tentunya menjadi solusi yang tepat dan cepat untuk pengguna kendaraan yang terdesak karena tidak memiliki garasi untuk kendaraannya. Sewa lahan parkir termasuk kedalam ekonomi informal karena tidak memiliki izin resmi dari pemerintah setempat dan biasanya hanya dilakukan oleh para pemilik lahan dan ingin memanfaatkan lahannya tersebut.

¹⁰ Teguh Hirtanto, Ismiyati, Sri Prabandiyani, 2005, “Analisis Kebutuhan Parkir Pada Rumah Sakit Umum Kelas B di Kota Semarang”, *Media Komunikasi dan Pengembangan Teknik Sipil*, Vol 15 No. 1, Hlm. 51.

Upaya optimalisasi lahan parkir ini dapat meminimalisir terjadinya permasalahan pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan keberadaan lahan parkir, dan bentuk proses ekonomi dari pemilik lahan yang digunakan untuk tempat parkir masyarakat sekitar. Sewa lahan parkir ini merupakan kegiatan ekonomi informal yang tentunya menjadi sumber penghasilan alternatif bagi beberapa masyarakat perkotaan yang memiliki lahan kosong. Terdapat masyarakat yang tidak memiliki penghasilan tetap dan memanfaatkan hal yang mereka punya yaitu menjadikan lahan yang mereka miliki diubah ke suatu hal yang dirasa menjadi kebutuhan masyarakat lain yaitu lahan parkir. Hal ini dikarenakan dapat digunakan sebagai sumber pendapatan utama dan/atau alternatif, ekonomi informal bagaikan pahlawan bagi sebagian kelompok masyarakat. Masyarakat yang tidak memiliki kesempatan bekerja di sektor formal sering kali masuk ke sektor ekonomi informal karena jumlah penduduk kota, tidak peduli seberapa banyak atau sedikit, tidak dapat diakomodasi oleh pilihan pekerjaan formal yang tersedia.

Pertumbuhan dan perkembangan tingkat kendaraan bermobil sangat cepat saat ini namun tidak diimbangi dengan tempat parkir sendiri bagi masing masing pemilik kendaraan bermobil terhadap infrastruktur dari sarana maupun prasarana, yang mengakibatkan pemenuhan kepemilikan kendaraan bermobil akan terus meningkat¹¹. Di Indonesia, jumlah penduduk yang memiliki kendaraan telah tumbuh secara mengingkat tinggi selama beberapa tahun terakhir. Jumlah penduduk

¹¹ Asep Erik Nugraha, Kusnadi, Sarah Dampang, 2019, "Pengaruh Kualitas Pelayanan dan Fasilitas Lahan Parkir terhadap Kepuasan Civitas Kampus", *JIEMS (Journal of Industrial Engineering and Management Systems)*, Vol 12 No. 1, Hlm. 52. DOI: 10.30813/jiems.v12i1.1536

yang besar dan ekspansi ekonomi menyebabkan peningkatan pemenuhan aktivitas kendaraan.

Gambar 1.1 Pertumbuhan Kendaraan Bermotor di Jakarta 2015-2024



(Sumber: Perupadata, 2025)

Populasi kendaraan bermotor terus berkembang dari waktu ke waktu. Mengacu pada angka dari Korlantas Polri, jumlah kepemilikan kendaraan di Indonesia telah mencapai 152.565.905 unit. Selain itu, jumlah ini mewakili lebih dari setengah populasi Indonesia secara keseluruhan. Jumlah penduduk Indonesia telah mencapai 276 juta jiwa, menurut data statistik BPS pada tahun yang sama. Sehingga dapat menunjukkan bahwa 138 juta orang merupakan setengah dari jumlah penduduk Indonesia yang memiliki kendaraan bermotor.¹² Lahan parkir di lingkungan Kelurahan Kampung Baru Jakarta Timur merupakan salah satu prioritas yang

¹² Ramains.com, "Volume Kendaraan Semakin Jumbo, Jumlahnya Diatas Separo Populasi Penduduk", *Asuransi Rama*, [Volume Kendaraan Semakin Jumbo, Jumlahnya di Atas Separo Populasi Penduduk](#), Diakses pada 23 April 2025.

sangat penting, dengan mengingat kepadatan penduduk serta kepemilikan masyarakat untuk memiliki mobil meningkat dari tahun ke tahun.

Bentuk permukiman masyarakat di Kelurahan Baru Jakarta Timur yang terbilang cukup padat ditambah masyarakat yang memiliki kendaraan bermobil yang saat ini dapat dikatakan sebagai kebutuhan tersier dan salah satu bentuk dari status sosial ekonomi menjadikan beberapa masyarakat setempat yang memiliki lahan membuat sewa lahan parkir. Dapat dijelaskan mobil adalah salah satu kebutuhan tersier yaitu kebutuhan yang terakhir untuk dipenuhi. Karena keinginan ini dimaksudkan untuk menunjukkan status sosial seseorang, kebutuhan ini juga dapat disebut sebagai kebutuhan mewah. Kendaraan mobil khususnya juga sangat penting untuk mobilitas masyarakat karena dapat mengantar orang dari satu lokasi ke lokasi lain. Mengingat pentingnya fungsi ini, maka transportasi merupakan kebutuhan sosial yang penting. Jumlah penduduk dan jumlah transportasi sangat erat kaitannya. Hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya jumlah penduduk di suatu daerah, kompleksitas transportasi (mobilitas), dan meningkatnya ketergantungan pada kendaraan pribadi seperti mobil. Akibatnya, jumlah kendaraan tidak cukup ditampung pada badan jalan yang ada, sehingga terjadi peningkatan kemacetan, yang tampaknya sudah menjadi hal yang biasa.¹³ Adapun bisnis otomotif yang juga menjadi salah satu sektor di zaman modern yang terkait erat dengan laju perubahan yang cepat. Globalisasi yang cepat merupakan salah satu faktor pendorong kemajuan dan perubahan ini. Selain manusia, budaya (*lifestyle*) dan teknologi juga

¹³ Andi Muhammad, 2020, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Mobil Pribadi Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa", *Jurnal Ekonomi Transportasi*, Vol 5 No. 1, Hlm. 125.

berdampak pada perubahan di sektor otomotif. Hal ini tentunya berdampak terhadap penggunaan kendaraan terutama mobil dimana masyarakat mulai mengutamakan penggunaan kendaraan mobil untuk aktivitas sehari-harinya. Globalisasi yang dimaksud mendorong masyarakat untuk lebih mengusahakan penggunaan kendaraan mobil sehingga terjadinya salah satu bentuk status sosial ekonomi yang diakibatkan dari bisnis otomotif ini.

Terjadi beberapa konflik yang dialami masyarakat sekitar dikarenakan parkir mobil liar yang dengan sembarang memarkirkan kendaraan mobilnya ditempat yang memang tidak diperuntukan untuk menempatkan kendaraan bermobil. Seperti yang diketahui, mobil memiliki luas yang cukup besar dan memerlukan tempat yang tepat untuk memarkirkan mobil. Pemanfaatan lahan di daerah padat penduduk menjadi salah satu usaha ekonomi informal bagi beberapa masyarakat setempat karena mengetahui jika saat ini kebutuhan lahan parkir sangat diperlukan. Sewa lahan parkir merupakan contoh dari bentuk pemanfaatan lahan yang dilakukan masyarakat untuk mendapatkan penghasilan. Terdapat beberapa masyarakat yang memiliki lahan mempergunakan lahannya untuk usaha ekonomi sewa lahan parkir. Menyikapi adanya kepadatan ruang dan meningkatnya kepemilikan kendaraan bermobil menjadi salah satu eksistensi masyarakat sekitar dalam pemanfaatan wilayah.

Kegiatan penyewaan lahan parkir di perkotaan ini muncul sebagai strategi sosial-ekonomi yang memanfaatkan disfungsi struktural, yaitu krisis keterbatasan lahan dan tingginya kepemilikan kendaraan pribadi. Lebih dari sekedar sumber pendapatan individu, penyewaan lahan parkir ini juga memiliki fungsi sebagai

mekanisme regulasi sosial. Kehadirannya membantu mengatasi konflik parkir liar antarwarga, menunjukkan bahwa sektor informal tidak hanya mengisi kekosongan ekonomi tetapi juga memainkan peran penting dalam mengelola ketegangan sosial di lingkungan perkotaan.

Berdasarkan pada penjelasan diatas, penelitian mengenai krisis ketersediaan lahan parkir serta adanya sewa lahan parkir dan usaha ekonomi informal bagi masyarakat sekitar yang dilakukan di Kelurahan Baru Jakarta Timur terkhusus RT 009 RW 09 karena kejadian ini menunjukkan bagaimana kelangkaan lahan di perkotaan tidak hanya menimbulkan kesulitan spasial, namun juga menumbuhkan peluang ekonomi informal yang berkembang secara alamiah di lingkungan tersebut.

Pemilihan lokasi di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur didasarkan pada data yang kuat, menunjukkan hubungan langsung antara krisis ruang perkotaan dengan usaha ekonomi informal. Wilayah ini adalah zona padat penduduk di mana kurangnya garasi bagi pemilik mobil memicu permintaan sewa parkir yang tinggi. Kondisi ini kemudian direspons oleh pemilik lahan dengan menyewakan lahan yang sebelumnya adalah lahan kosong dan terbukti menghasilkan pendapatan signifikan. Dengan demikian, RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur dapat menjadi visualisasi nyata studi kasus mengenai fenomena ini.

Hal ini sangat penting untuk melihat lebih dekat pada penyewaan lahan parkir sebagai kegiatan ekonomi informal yang muncul di tengah keterbatasan lahan di perkotaan serta terdapat beberapa konflik yang diakibatkan adanya parkir liar atau parkir mobil disembarang tempat dan pemanfaatan wilayah yang dilakukan

beberapa masyarakat untuk mendapatkan penghasilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami bagaimana lahan yang ada dimanfaatkan di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Jakarta Timur dengan bentuk, harga, dan fasilitas yang diberikan pemilik lahan kepada penyewa lahan parkir mobil tersebut. Dan juga diharapkan penelitian ini dapat memberikan perspektif baru terhadap meningkatnya kepadatan ruang serta kepemilikan kendaraan bermobil yang sudah dijadikan sebagai kebutuhan tersier dan status sosial ekonomi sehingga lahan dipergunakan lebih baik dan efektif.

1.2 Permasalahan Penelitian

Bentuk wilayah yang ada di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur terbilang cukup padat karena lahan kosong sudah banyak dijadikan bangunan-bangunan seperti rumah, kios, dan lain sebagainya. Beberapa masyarakat setempat juga memanfaatkan lahan yang sudah menjadi bangunan tetapi tidak dipergunakan secara efektif dan memilih untuk menjadi lahan kosong dengan atap sehingga lahan tersebut dijadikan lahan parkir bagi masyarakat yang tidak memiliki garasi. Kebanyakan masyarakat RT 009 RW 09 Kelurahan Baru merupakan satuan rumah tangga yang menganggap kendaraan bermobil adalah kebutuhan dan tidak mempersiapkan garasi untuk menempatkan mobil. Hal ini berkaitan dengan apa saja faktor yang melatarbelakangi masyarakat memanfaatkan lahannya untuk sewa lahan parkir serta bagaimana kegiatan ekonomi tersebut dijalankan mengingat sewa lahan parkir adalah bentuk dari ekonomi informal. Banyaknya permintaan terhadap lahan parkir di lingkungan padat ini tentunya juga menjadi masalah mengapa masyarakat bisa memiliki kendaraan terutama mobil

tanpa mempertimbangkan tempat untuk menyimpan kendaraan itu sendiri atau yang disebut garasi. Hal lain juga berfokus pada aspek sosial dari krisis lahan parkir ini. Minimnya lahan parkir pribadi yang memadai bagi kepemilikan mobil yang tinggi mengakibatkan sejumlah permasalahan di tingkat pemukiman. Parkir kendaraan di bahu jalan atau di wilayah akses keluar masuk kendaraan lain memicu gesekan sosial antarwarga karena kesulitan mobilitas ruang dan isu aksesibilitas. Hal ini mengganggu ketertiban umum, menghalangi jalur darurat, dan mengurangi keindahan lingkungan, yang pada akhirnya menurunkan kualitas hidup masyarakat sekitar.

Fenomena ini menciptakan dilema tata ruang dan etika, di mana hak pribadi atas kendaraan berbenturan dengan hak komunal atas ruang publik. Tentunya kejadian kejadian tersebut merugikan warga sekitar untuk melakukan aktivitas tetapi terhalang dengan mobil yang terparkir disembarang tempat. Melihat hal ini, beberapa masyarakat yang memiliki lahan mendapat peluang untuk membuat lahan parkir dan menjadikan tempat tersebut sewa lahan parkir dengan fasilitas yang cukup. Di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru sendiri terdapat lima lahan parkir dengan pemilik yang berbeda beda dengan variasi harga yang berbeda juga. Tentunya fasilitas yang didapatpun juga berbeda beda tergantung harga yang sudah disesuaikan pemilik lahan. Usaha sewa lahan parkir ini terbilang memiliki banyak peminat karena disaat lahan parkir tersebut sudah penuh dan tidak dapat menampung mobil lagi, masih banyak yang menanyakan terdapat ketersediaan lahan untuk mobil secara terus menerus. Karena banyaknya peminat dalam hal lahan parkir ini, usaha sewa lahan parkir menjadi penghasilan yang tepat bagi

masyarakat yang memiliki lahan untuk jangka panjang. Dalam perspektif sosiologis, sewa lahan parkir ini adalah strategi bertahan hidup yang memperkuat modal sosial dan menjaga kestabilan finansial keluarga. Usaha ini juga menunjukkan inisiatif masyarakat dalam mengatur lahan mereka sendiri untuk meredam konflik yang disebabkan oleh parkir liar. Selanjutnya orang akan terus mencari lahan untuk memarkirkan mobilnya karena lahan yang sudah sangat terbatas dengan kapasitas pemilik mobil yang semakin banyak. Penelitian ini menggunakan subyek pemilik lahan dan masyarakat pengguna sewa lahan parkir di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Pasar Rebo Jakarta Timur.

Berdasarkan permasalahan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana latar belakang sewa lahan parkir di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Pasar Rebo Jakarta Timur?
2. Bagaimana sewa lahan parkir di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Pasar Rebo Jakarta Timur menjadi aktivitas ekonomi informal perkotaan?
3. Bagaimana aktivitas sewa lahan parkir dalam perspektif sosiologi?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan di atas, maka tujuan penelitian adalah:

1. Menganalisis latar belakang sewa lahan parkir di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Pasar Rebo Jakarta Timur.
2. Mendeskripsikan sewa lahan parkir di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Pasar Rebo Jakarta Timur menjadi aktivitas ekonomi informal perkotaan.
3. Mendeskripsikan aktivitas sewa lahan parkir dalam perspektif sosiologi.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini ada dua, yaitu manfaat praktis dan manfaat teoritis:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan pemahaman mendalam mengenai krisis lahan yang ada di perkotaan saat ini terlebih di Kawasan Kelurahan Baru Jakarta Timur yang sudah mulai padat dan diharapkan dapat mendorong pengembangan teori sosiologi perkotaan dalam keterlibatan antara kurangnya kepemilikan garasi untuk memarkirkan mobil dan pemanfaatan lahan yang lebih efektif.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran terhadap pemecahan masalah yang berkaitan dengan keterbatasan lahan bagi pemilik kendaraan bermobil untuk menempatkan kendaraannya. Penelitian ini juga diharapkan berguna agar masyarakat dapat mengelola lahan dan memanfaatkan lahan secara lebih efektif dan optimal sehingga pemilik kendaraan bermobil dapat memiliki ketersediaan lahan untuk menempatkan kendaraan miliknya. Secara sosiologis, penelitian ini mendorong untuk melihat inisiatif sebagai solusi krisis lahan parkir di tengah keterbatasan lahan dan mengatasi konflik sosial akibat parkir liar.

1.5 Tinjauan Penelitian Sejenis

Peneliti dapat menggunakan bagian tinjauan penelitian sejenis ini sebagai referensi untuk studi yang telah peneliti lakukan. Beberapa literatur yang relevan dengan penelitian ini telah ditinjau oleh peneliti. Menghindari plagiarisme atau

kesamaan penelitian adalah manfaat lain dari penggunaan pencarian literatur ini. Selain itu, bagian ini menyoroti keterbatasan penelitian sebelumnya; diyakini bahwa penelitian ini akan mengatasi keterbatasan tersebut. Berikut ini adalah beberapa penelitian sejenis yang digunakan:

1.5.1 Keterbatasan Lahan di Perkotaan dan Sewa Lahan Parkir Sebagai Solusi

Pertama, “Analisis Perilaku Masyarakat Perkotaan Pada Ruang Publik Di Perumahan Kota Denpasar”¹⁴ adalah jurnal yang ditulis oleh A.A Gede Trisna Gamana Pratama. Penelitian yang dilakukan di Lokasi Perumahan Puri Taman, Kota Denpasar memiliki masalah dimana mengalami kesulitan dalam pengecekan got karena bahu jalan dialihfungsikan sebagai parkir motor/mobil sementara yang tentunya menyulitkan pengecekan got jika tersumbat. Adapun kendaraan roda empat yang parkir di bahu jalan dengan rata-rata lebar 3 meter menyebabkan mobilitas kendaraan lain tersendat. Menurut temuan penelitian, pemilik rumah paling termotivasi untuk menggunakan ruang publik untuk alasan pribadi dengan jumlah lahan yang terbatas di rumah. Misalnya, jalan raya lingkungan sering digunakan sebagai tempat parkir ekstra oleh pemilik rumah yang memiliki lebih banyak mobil daripada yang dapat ditampung oleh garasi mereka.

¹⁴ Pratama, A. A. G. T. G, 2020, “Analisis Perilaku Masyarakat Perkotaan Pada Ruang Publik Di Perumahan Kota Denpasar”, *Jurnal Ilmiah Vastuwidya*, Vol 3 No. 1, Hlm. 8. DOI: [10.47532/jiv.v3i1.95](https://doi.org/10.47532/jiv.v3i1.95)

Selain itu, kandang unggas dan pengeringan pakaian dilakukan di jalan lingkungan. Pemanfaatan ruang publik yang dilakukan Masyarakat perumahan ini salah satunya yaitu lahan kosong untuk tempat penyewaan parkir karena ketidaksesuaian antara memiliki garasi dan kendaraan roda empat pribadi sehingga mereka menggunakan jalanan umum untuk memarkirkan kendaraannya. Pentingnya desain tata ruang yang mempertimbangkan kebutuhan masyarakat akan ruang publik dan fasilitas yang memadai disoroti oleh penelitian ini. Akibatnya, ruang publik dapat digunakan secara lebih efektif dan bersesuaian dengan tujuan yang dimaksudkan, dan lebih sedikit untuk keperluan pribadi yang dapat menghalangi kenyamanan kedua belah pihak.

Kedua, “Pengaruh Penggunaan Lahan Terhadap Pola Pergerakan Spasial di Jalan Letjen S. Parman, Surakarta.”¹⁵ adalah jurnal yang ditulis oleh P Yuniasa, M J Rahayu, E F Rini. Permasalahan lalu lintas yang berada di Kota Surakarta disebabkan dari penggunaan lahan yang beragam sehingga terdapat kemacetan pusat kota. Faktor-faktor utama yang menjadi dasar terjadinya kemacetan tersebut adalah meningkatnya kepemilikan kendaraan pribadi, penggabungan fungsi jalan kota dengan jalur transportasi regional, dan perlintasan kereta api yang memperlambat mobilitas lalu lintas. Penelitian ini mengkaji pengaruh pemanfaatan lahan dalam cakupan yang lebih luas seperti jenisnya, polanya, dan intensitas aktivitas terhadap pola pergerakan spasial di

¹⁵ Yuniasa, P., Rahayu, M. J., & Rini, E. F, 2023, “Pengaruh pemanfaatan lahan terhadap pola pergerakan spasial pada Jalan Letjen S. Parman, Surakarta”, *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, Vol 18 No. 1, Hlm. 211. DOI: <https://doi.org/10.15294/jsm.v2i1.2393>

Jalan S. Parman, Surakarta. Keberadaan jaringan jalan akan mendorong penggunaan lahan, membuat suatu wilayah menjadi mudah diakses dan strategis, sehingga akan menarik pergerakan yang terkonsentrasi secara spasial ke wilayah tersebut.

Kemajuan menuju kawasan ilmiah yang terkonsentrasi pada ruang. Diketahui pula bahwa penggunaan lahan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pola pergerakan spasial pada koridor jalan, sesuai dengan hasil analisis regresi terhadap pola migrasi spasial di sepanjang koridor jalan raya. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa pola pergerakan spasial Jalan Letjen S. Parman di Kota Surakarta dipengaruhi oleh tata guna lahan. Penelitian ini menyimpulkan kawasan dengan pergerakan yang tinggi karena banyaknya pengguna jalan kewilayah tersebut untuk menjalankan aktivitasnya. Aktivitas tersebut dikarenakan adanya pemanfaatan lahan yang memenuhi kebutuhan masyarakat seperti perdagangan dan jasa, kesehatan, transportasi dan lain lain. Hal ini pengaruh ketersediaan pemanfaatan lahan yang memadai tidak akan mengganggu aktivitas pada Jalan S. Parman, Surakarta dan menimbulkan kemacetan.

Ketiga, “Analisis Ketersediaan dan Optimalisasi Pemanfaatan Lahan untuk Parkir pada Gereja Katedral Jalan Kajaolalido, Makassar”¹⁶ adalah jurnal yang ditulis oleh Efan Tandi Payung, Benyamin Tanan, Monika Datu Mirring Palingi. Penelitian ini mendeskripsikan jumlah jemaat yang hampir mencapai

¹⁶ Payung, E. T., Tanan, B., & Palingi, M. D. M, 2024, “Analisis Ketersediaan dan Optimalisasi Pemanfaatan Lahan untuk Parkir pada Gereja Katedral Jalan Kajaolalido, Makassar”, *Paulus Civil Engineering Journal*, Vol 6 No. 4, Hlm. 667. DOI: <https://doi.org/10.52722/5pqgmy88>

1.000 orang, Gereja Katedral Hati Kudus Yesus Makassar yang terletak di Jalan Kajaolalido menjadi pusat peribadatan yang signifikan. Penggunaan kendaraan pribadi oleh jemaat mengakibatkan kemacetan parkir yang parah karena jadwal ibadah dibagi menjadi lima waktu. Kendaraan sering diparkir di jalan karena kurangnya tempat parkir dan antrean parkir, yang menyebabkan kemacetan di sekitar gereja, terutama pada hari Minggu. Oleh karena itu, untuk mengurangi kemacetan dan membuat pengalaman beribadah jemaat lebih nyaman, sangat penting untuk memaksimalkan ruang yang tersedia dan meningkatkan pengaturan parkir.

Total luas lahan Gereja Katedral adalah 8.051,49 m², dimana 1.140,489 m² di antaranya dapat digunakan untuk parkir. Terdapat tempat parkir terpisah untuk kendaraan roda dua dan roda empat. Menurut temuan, ada rata-rata sekitar 27 mobil dan 33 sepeda motor yang diparkir di area gereja, serta 25 mobil yang diparkir di jalan selama kebaktian. Terutama pada jam-jam sibuk ketika lebih dari 1.000 orang hadir, tempat parkir yang tersedia tidak dapat menampung semua mobil. Kendaraan diparkir sembarangan ketika marka parkir tidak mencukupi. Menurut studi ini, lahan parkir Gereja Katedral harus digunakan seefisien mungkin untuk mengakomodasi kebutuhan jemaat dan memperlancar lalu lintas di area tersebut.

Keempat, “Keberadaan Garasi Bersama Sebagai Implikasi Atas Kebijakan Menguasai Garasi Di Jakarta”¹⁷ adalah jurnal yang ditulis oleh R. Adi Nurzaman, Santi Hapsari Dewi Adikancana, Gebby Seskia Veronica. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk mengatasi masalah lalu lintas Jakarta yang disebabkan oleh parkir yang tidak sah. Jurnal ini menjelaskan jika di Jakarta harus dibutuhkan pengaturan mengenai permasalahan transportasi untuk mengatasi kemacetan yang ada di Jakarta. Syarat kepemilikan garasi diupayakan untuk mengatasi permasalahan lalu lintas di Jakarta yaitu kemacetan. Hal ini dikarenakan banyaknya pemilik kendaraan bermotor ataupun bermobil tidak memiliki lahan parkir sendiri dan memilih untuk parkir liar.

Adanya metode sewa lahan parkir atau fenomena “garasi bersama” di beberapa daerah di Jakarta sebagai tempat parkir warga yang kekurangan lahan untuk memarkirkan kendaraan mereka. Jurnal ini menarik perhatian pada kelangkaan ruang parkir di Jakarta, yang membuat pemilik mobil kesulitan untuk memenuhi tanggung jawab mereka untuk memiliki atau mengelola garasi. Sebagai solusinya, garasi komunal, yang juga dikenal sebagai garasi bersama, telah muncul di sekitar Jakarta. Pembentukan garasi bersama sebagai sarana untuk memenuhi persyaratan kepemilikan garasi, namun, belum diatur oleh peraturan resmi. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis

¹⁷ Nurzaman, R. A., Adikancana, S. H. D., & Veronica, G. S, 2021, “Keberadaan Garasi Bersama Sebagai Implikasi Atas Kebijakan Menguasai Garasi Di Jakarta”, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol 2 No. 2, Hlm. 383. DOI: <https://doi.org/10.23920/jphp.v2i2.620>

sosiologis, yang memadukan pengamatan fenomena sosial dengan analisis hukum.

Kelima, “Rekonstruksi Pengelolaan Lahan Parkir Pada Ruang Publik Berbasis Nilai Keadilan”¹⁸ adalah disertasi yang ditulis oleh Muzwar Irawan, S.H., M.H. Disertasi ini menarik perhatian pada isu-isu seputar pengelolaan parkir di area publik, yang sering kali menimbulkan ketidakadilan dan ketidakadilan bagi pengelola, pengguna, dan pemerintah. Adanya praktik komersialisasi yang mengabaikan hak-hak publik, ketiadaan hukum yang mendukung keadilan, dan penggunaan lahan parkir yang tidak teratur adalah beberapa masalah utama. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menciptakan model rekonstruksi manajemen parkir yang lebih berkelanjutan dan egaliter. Metode penelitian yang digunakan dalam disertasi ini adalah pendekatan kualitatif dengan analisis kebijakan, wawancara, dan analisis komparatif manajemen parkir.

Masyarakat umum tidak selalu dilayani dengan baik oleh manajemen yang tidak jelas dari banyak tempat parkir. Manajemen yang tidak jelas di banyak tempat parkir tidak selalu melayani publik dengan baik. Ketidakadilan dalam pengelolaan lahan parkir menyebabkan biaya parkir yang lebih tinggi, tidak dapat diaksesnya lahan parkir oleh beberapa kelompok, dan kesemrawutan yang menyebabkan kemacetan lalu lintas dan perselisihan antar pengguna. Menurut disertasi ini, akses yang adil bagi semua pihak harus

¹⁸ Irawan, M., S.H., M.H, 2023, “Rekonstruksi Pengelolaan Lahan Parkir Pada Ruang Publik Berbasis Nilai Keadilan”.

menjadi dasar dari pengelolaan parkir di area publik. Mereformasi peraturan, meningkatkan pengawasan, dan memaksimalkan teknologi dalam manajemen parkir adalah saran utama. Secara keseluruhan, dengan menyoroti elemen keadilan, efektivitas, dan inklusivitas, penelitian ini secara signifikan memajukan manajemen parkir di area publik.

Keenam, “Parking Paradigm Shift: An Evaluation Of Land Use Efficiency And Parking Policy In Eugene, Oregon”¹⁹ adalah tesis yang ditulis oleh Caroline Debruine. Tesis ini menjelaskan manajemen ruang parkir merupakan masalah umum bagi kota-kota di Amerika, terutama karena kebutuhan akan lahan yang luas, dampaknya terhadap lingkungan, dan peraturan yang terkadang tidak efektif. Untuk mengakomodasi kendaraan pribadi, paradigma manajemen parkir tradisional seringkali menekankan pada penyediaan lahan parkir yang luas. Namun, ada beberapa kelemahan dari strategi ini, termasuk: ketergantungan yang lebih besar pada kendaraan pribadi; perluasan kota; dan hilangnya ruang yang dapat digunakan untuk penggunaan yang lebih bermanfaat seperti perumahan atau area hijau.

Oleh karena itu, dengan mempertimbangkan faktor tata guna lahan dan pergeseran paradigma menuju transportasi yang berkelanjutan, studi ini menilai kebijakan parkir yang lebih efektif dan adil. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menilai seberapa baik lahan parkir di Eugene digunakan, memeriksa bagaimana peraturan parkir mempengaruhi penggunaan lahan dan

¹⁹ Debruine, C, 2024, “Parking Paradigm Shift: An Evaluation Of Land Use Efficiency And Parking Policy In Eugene”, Oregon.

pola lalu lintas, dan menemukan alternatif pengelolaan parkir yang lebih berkelanjutan. Tesis ini mengevaluasi kebijakan parkir dengan menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif. Untuk menilai dampak potensial dari perubahan kebijakan parkir terhadap efisiensi lahan dan pola perjalanan, data dikumpulkan dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk warga, pemilik bisnis, dan pemerintah kota.

1.5.2 Sektor Ekonomi Informal Sebagai Konsep

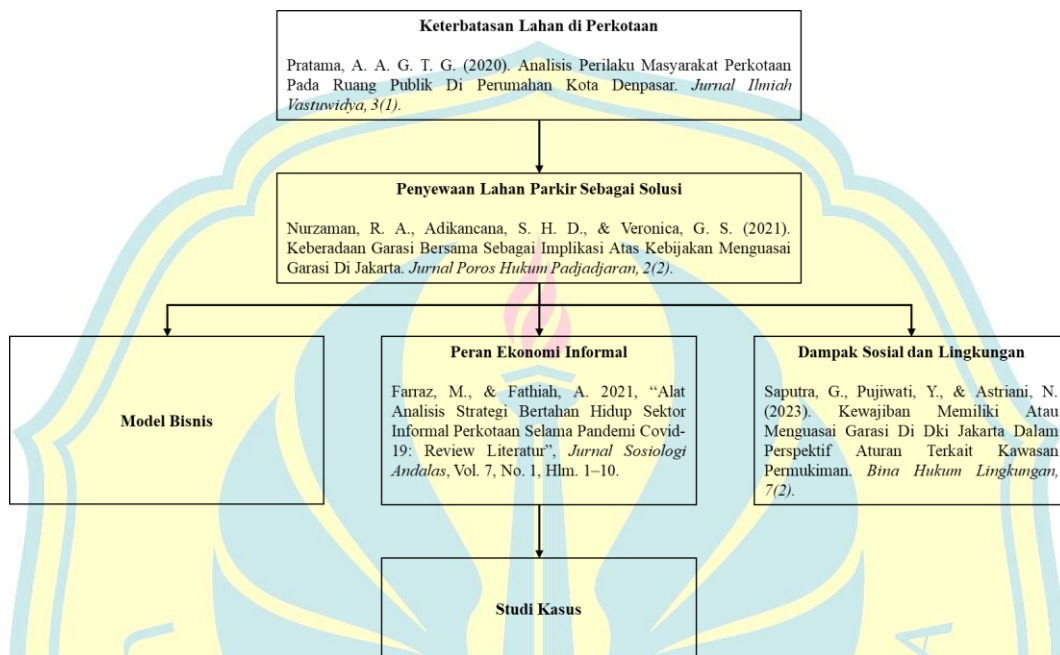
Ketujuh, “Alat Analisis Strategi Bertahan Hidup Sektor Informal Perkotaan Selama Pandemi Covid-19: Review Literatur”²⁰ adalah jurnal yang dituliskan oleh M. Akmal Farraz dan Adha Fathiah. Jurnal ini menjelaskan setidaknya terdapat tujuh strategi bertahan hidup yang mungkin dilakukan pekerja informal usia muda untuk menghadapi krisis ekonomi, yang berawal dari realitas dan kehidupan sehari-hari mereka. Konsep sektor informal pertama kali diperkenalkan oleh Keith Hart, yang digambarkan sebagai pekerjaan di kota yang berada di luar pasar tenaga kerja formal. Seperti yang terjadi di Indonesia, sektor informal sering dilihat sebagai pedagang kaki lima, ojek *online*, semir Sepatu, buruh harian, dan lain sebagainya.

Untuk mengerti lebih jelas keberadaan sektor informal, Chen membagi menjadi beberapa macam yaitu pengusaha informal dengan penghasilan tinggi, pekerja informal, operator usaha sendiri, pekerja musiman, dan pekerja lepas/pekerja rumahan dengan penghasilan rendah. Dapat dijelaskan jika sektor

²⁰ Farraz, M., & Fathiah, A. 2021, “Alat Analisis Strategi Bertahan Hidup Sektor Informal Perkotaan Selama Pandemi Covid-19: Review Literatur”, *Jurnal Sosiologi Andalas*, Vol. 7, No. 1, Hlm. 2. DOI: <https://doi.org/10.25077/jsa.7.1.1-10.2021>

informal perkotaan merupakan pekerja di sektor informal yang berada di wilayah perkotaan. Hal ini diakibatkan meningkatnya informalitas di kota tidak dapat dilepaskan dari arus urbanisasi dan industrialisasi.

Skema 1.1 Tinjauan Penelitian Sejenis



(Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2025)

Pada tinjauan penelitian sejenis tersebut, dapat dilihat jika penelitian ini memiliki persamaan yaitu dinamika sosial perkotaan, khususnya pemanfaatan lahan akibat keterbatasan lahan dan strategi adaptasi ekonomi masyarakat, seperti isu parkir dan sektor informal. Dalam celah penelitiannya, penelitian sejenis umumnya berfokus pada aktivitas sewa parkir kendaraan umum, kebijakan parkir, atau sektor informal kelompok lain seperti pedagang kaki lima. Penelitian ini mengisi celah tersebut dengan memosisikan penyewaan lahan parkir pribadi sebagai aktivitas ekonomi informal baru.

1.6 Kerangka Konseptual

Pada subbab ini dijelaskan kerangka konseptual dalam praktik penyewaan lahan parkir sebagai usaha ekonomi informal ditengah keterbatasan lahan perkotaan. Pada subbab ini akan mendefinisikan beberapa hal yang berkaitan yaitu definisi parkir, definisi sektor informal perkotaan, dan urbanisasi dan pertumbuhan kendaraan hingga keterbatasan lahan diperkotaan.

1.6.1 Definisi Parkir

Definisi parkir ialah area atau suatu tempat yang disediakan untuk menghentikan kendaraan baik kendaraan motor maupun mobil secara sementara di lokasi-lokasi umum seperti kawasan perkantoran, pusat perdagangan, dan tempat hiburan. Lokasi tersebut secara luas tentunya harus memiliki tempat parkir karena kapasitas pengguna lebih banyak dan padat. Lain hal, parkir juga diperlukan di kawasan perumahan untuk masyarakat menempatkan kendaraan milik mereka masing-masing. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, parkir juga dapat diartikan sebagai tindakan menghentikan atau meletakkan kendaraan bermotor untuk sementara waktu di lokasi yang telah ditentukan.

Tempat parkir atau area parkir pada umumnya disediakan secara khusus untuk mendukung ketertiban dan kelancaran mobilitas lalu lintas, dan juga memberikan kemudahan bagi pemilik kendaraan. Aktivitas parkir dilakukan ketika pengemudi kendaraan tersebut meninggalkan kendaraannya untuk sementara waktu demi melakukan berbagai keperluan seperti bekerja, mengunjungi suatu lokasi, berbelanja, dan lain sebagainya. Oleh karena itu,

keberadaan serta pengelolaan fasilitas parkir yang memadai menjadi suatu hal yang sangat penting, terlebih di wilayah-wilayah yang terdapat tingkat aktivitas tinggi seperti kota, kawasan bisnis, pusat perbelanjaan, serta pemukiman padat penduduk.

Parkir juga dapat didefinisikan sebagai lokasi di mana kendaraan transportasi bermotor atau tidak bermotor dihentikan untuk jangka waktu tertentu.²¹ Secara umum, perparkiran diartikan sebagai suatu system atau keberhasilan terencana yang bertujuan untuk mendukung kelancaran arus lalu lintas di suatu tempat. Selain itu, manajemen perparkiran yang efektif juga memiliki kontribusi penting dalam mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya alam yang ada baik secara langsung maupun tidak langsung, melalui peningkatan efisiensi mobilitas dan distribusi.

Mekanisme perparkiran yang tertata dengan baik juga berfungsi dalam menunjang produktivitas sumber daya manusia suatu negara karena akses yang lancar dan tertib terhadap fasilitas umum serta mendorong efektivitas waktu. Dalam hal ini, pusat kegiatan membutuhkan ruang parkir yang cukup karena jika jalan dan area parkir di tempat tersebut tidak cukup luas untuk menampung kendaraan yang akan diparkir, hal ini dapat menyebabkan masalah seperti antrean, penundaan, atau kemacetan, dan bahkan dapat mengganggu kelancaran lalu lintas.

²¹ Supriono, J., & Mudjanarko, S. W, 2015, "Evaluasi Kinerja Parkir Di Rsu Haji Surabaya", *E-Jurnal Spirit Pro Patria*, Vol 1, No. 2, Hlm. 151. DOI: <https://doi.org/10.29138/spirit.v1i2.72>

Fasilitas parkir secara garis besar dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis utama, yaitu parkir di badan jalan (*on-street parking*) dan parkir di luar badan jalan (*off-street parking*). *On street parking* mengacu pada penggunaan sebagian ruas jalan untuk tempat kendaraan berhenti sementara. Jenis parkir ini biasanya terdapat di area perkotaan yang padat, dimana ruang parkir terbatas, dan penggunaannya sering kali bersamaan dengan arus lalu lintas. Di sisi lain, *off street parking* mengacu pada fasilitas parkir yang dibangun secara khusus dan terpisah dari badan jalan, seperti area parkir terbuka atau bangunan yang dikhususkan untuk menampung kendaraan dalam jumlah besar atau biasa disebut gedung parkir. Kedua jenis fasilitas ini tentunya memiliki karakteristik tersendiri untuk pengelolaan lalu lintas serta tata ruang perkotaan.

Fasilitas parkir dapat diklasifikasikan secara berbeda tergantung pada status penggunaannya, sesuai dengan aturan teknis mengenai pengaturan fasilitas parkir. Dalam hal ini, fasilitas parkir dibagi menjadi lima kelompok besar. Tujuan dari pengelompokan ini adalah untuk memberikan dasar metodis bagi fasilitas parkir untuk merencanakan, mengawasi, dan mengelola fasilitas parkir agar dapat secara efektif melayani kebutuhan masyarakat, mendorong manajemen lalu lintas yang berkelanjutan, dan memfasilitasi mobilitas yang mudah. Berikut fasilitas parkir berdasarkan status parkir yaitu;

a. Parkir umum

Parkir umum ialah bentuk perparkiran yang menggunakan tanah-tanah, jalan-jalan, atau lahan yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah setempat.

b. Parkir khusus

Parkir khusus merupakan parkir yang menggunakan lahan dibawah penguasaan pihak ketiga.

c. Parkir darurat

Parkir darurat ialah parkir-parkir yang ditempatkan ditempat umum baik dalam bentuk tanah, jalan, atau lahan milik penguasaan pemerintah setempat atau swasta karena terdapat kegiatan penting atau insidentil.

d. Taman parkir

Taman parkir merupakan suatu wilayah bangunan perparkiran yang dilengkapi kebutuhan sarana perparkiran yang dikelola dibawah pemerintah setempat.

e. Gedung parkir

Gedung parkir ialah bangunan yang digunakan untuk memarkirkan kendaraan yang penyelenggaraanya oleh pemerintah daerah dan terdapat izin.²²

Penyewaan lahan parkir yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini secara definitif dapat dikategorikan sebagai "Praktik Parkir Khusus Informal", sebuah fenomena ekonomi kerakyatan yang muncul sebagai respons atas krisis ruang di Jakarta. Penggunaan terminologi "Parkir Khusus" didasarkan pada karakteristik teknis lokasinya yang bersifat *off-street* atau berada di luar badan jalan. Dalam konteks ini, aktivitas parkir dilakukan sepenuhnya di atas lahan

²² Timboeleng, J., & Poli, H, 2014, "Analisis kebutuhan ruang parkir pada kawasan pusat perdagangan Kota Tomohon", *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur*, Vol. 6, No.3, Hlm. 335. DOI: <https://doi.org/10.35793/sabua.v6i3.6060>

pribadi milik warga yang telah dialihfungsikan, sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas maupun memanfaatkan fasilitas jalan umum yang sering kali menjadi pemicu konflik sosial di pemukiman padat.

1.6.2 Definisi Sektor Informal Perkotaan

Sektor informal memiliki peranan yang sangat penting dalam mendukung proses perencanaan pembangunan, terlebih di negara-negara berkembang seperti Indonesia. Adanya sektor informal tidak hanya menjadi faktor pelengkap dalam struktur perekonomian nasional, tetapi juga berfungsi sebagai alternatif penyelesaian masalah bagi masyarakat yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan lapangan pekerjaan formal.²³ Bagi para pengangguran atau seseorang yang belum mendapatkan pekerjaan tetap atau formal, sektor informal merupakan peluang untuk tetap produktif secara ekonomi melalui berbagai jenis usaha kecil, perdagangan, atau layanan jasa dari setiap individu.

Selain itu, sektor informal memberikan kontribusi yang jelas terhadap proses Pembangunan nasional, terutama dalam hal kegiatan tenaga kerja. Dengan kemudahan dan kesesuaian kases yang didapatkan, sektor ini mampu menampung jumlah pekerja yang besar tanpa memerlukan persyaratan administratif yang kompleks, lain seperti yang terjadi di sektor formal. Karena hal tersebut, sektor informal memainkan peran penting dalam mengurangi tingkat pengangguran yang ada di negara berkembang, salah satunya perkotaan

²³ Powatu, V. R. A, 2024, "Peran Sektor Informal dalam Ekonomi Nasional", *Circle Archive*, Vol. 1, No. 5, Hlm. 2.

dengan penduduk yang padat dan memperbaiki kondisi ketenagakerjaan secara keseluruhan.

Salah satu negara berkembang dengan dinamika sosial ekonomi yang kompleks yaitu Indonesia, sektor informal menjadi sangat relevan. Berdasarkan hasil Survei Angkatan Kerja (Sakernas) Februari 2024 menjelaskan bahwa pekerjasektor informal di Indonesia naik menjadi 84,13 juta orang atau setara dengan 59,17% dari total penduduk yang bekerja.²⁴ Angka ini menjelaskan betapa besarnya ketergantungan masyarakat terhadap sektor ini dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sehari-hari serta dalam menjaga stabilitas sosial dan ekonomi nasional. Hal ini dikarenakan sektor formal yang ada di negara Indonesia terutama di perkotaan minim didapatkan dan masyarakat beralih ke sektor informal.

Dalam konteks Pembangunan, khususnya di sektor ekonomi, sektor informal dipandang sebagai salah satu jenis kegiatan pekerjaan yang dilakukan oleh individu di luar sistem ketenagakerjaan formal yang diatur oleh negara. Pekerjaan dalam sektor informal sering kali diklasifikasikan ke dalam tiga kategori utama, yaitu pekerjaan formal, semi-formal, dan informal. Ketiganya dibedakan terhadap tingkat regulasi, perlindungan hukum, dan hubungan kerja antara pelaku usaha dan lembaga formal.

Dalam hal khusus, pekerjaan di sektor informal merujuk pada aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh individu atau kelompok dengan kapasitas kecil

²⁴ Aberth, W. A. V. P., "Proporsi Pekerja Informal Indonesia Capai 59,17% di 2024", GoodStats Data, <https://data.goodstats.id/statistic/proporsi-pekerja-informal-indonesia-capai-5917-di-2024-F1N9s>, Diakses pada 26 Oktober 2025

secara mandiri, tanpa memiliki hubungan kerja yang terstruktur dengan perusahaan atau instansi pemerintah. Pendirian usaha kecil atau mikro seperti warung kelontong, pedagan kaki lima, penjual makanan rumahan, jasa potong rambut, atau pemanfaatan lahan seperti sewa lahan parkir ini merupakan beberapa bentuk nyata dari pekerjaan di sektor informal. Usaha-usaha ini biasanya dijalankan dengan modal terbatas dan tidak terdaftar secara resmi dalam sistem perpajakan atau perizinan pemerintah.

Meskipun sektor informal ini sering kali dipandang sebelah mata nyatanya memainkan peran penting dalam menggerakkan roda perekonomian, terutama di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah yang sulit menembus pasar kerja formal. Dengan mendirikan usaha sendiri, para pelaku di sektor informal ini tidak hanya menghasilkan lapangan kerja untuk diri sendiri, tetapi juga dapat membuka peluang kerja bagi orang lain di sekitarnya.

1.6.3 Urbanisasi dan Pertumbuhan Kendaraan hingga Keterbatasan

Lahan Parkir Diperkotaan

Intensitas pembangunan yang terus tumbuh di kota-kota besar di Indonesia berperan penting dalam mendorong laju pertumbuhan ekonomi nasional maupun regional. Pembangunan tersebut menghasilkan beragam peluang ekonomi, mulai dari lapangan pekerjaan hingga akses terhadap infrastruktur dan layanan publik yang lebih baik. Sebagai ganjarannya, kota-kota besar mengalami peningkatan daya tarik sebagai sentral kegiatan ekonomi dan sosial, sehingga mendorong arus mobilitas penduduk dari daerah perdesaan maupun kota-kota kecil ke wilayah perkotaan.

Peristiwa perpindahan penduduk ini secara umum dikenal sebagai urbanisasi, yaitu suatu proses di mana skala penduduk yang tinggal di kawasan perkotaan mengalami peningkatan secara substansial akibat berbagai faktor pendorong, utamanya motivasi ekonomi.²⁵ Karena adanya kegiatan urbanisasi ini, dimana penduduk melakukan perpindahan dari wilayah asal mereka ketempat yang mereka tuju dan tentunya menggunakan kendaraan yang lebih efektif, salah satunya penggunaan kendaraan mobil.

Mobil ini dipilih karena dapat memuat lebih banyak dibanding kendaraan motor. Adapun pilihan menggunakan transportasi umum seperti, kereta, bus, ataupun pesawat terbang nampaknya tidak efisien karena penduduk lebih memilih perpindahan wilayah ke kota tersebut lebih cepat dan praktis. Maka dari itu pertumbuhan penggunaan kendaraan juga terdapat didalam aktivitas urbanisasi ini karena berkaitan dengan pertumbuhan penduduk di kota-kota tersebut.

Perkembangan jumlah kendaraan bermotor salah satunya mobil dari waktu ke waktu secara penting telah mendorong meningkatnya kebutuhan akan ruang parkir yang sesuai. Daripada hal itu, di wilayah perkotaan, ketersediaan lahan parkir yang cukup masih sangat terbatas akibat keterbatasan ruang dan tingginya tingkat kepadatan bangunan. Ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan ini menyebabkan permasalahan itu sendiri, salah satunya adalah penempatan kendaraan yang tidak sesuai atau tidak teratur.

²⁵ Rijal, S., & Tahir, T, 2022, “Analisis faktor pendorong terjadinya urbanisasi di wilayah perkotaan (Studi Kasus Wilayah Kota Makassar)”, *Journal of Economic Education and Entrepreneurship Studies*, Vol. 3 No.1, Hlm. 263. DOI: <https://doi.org/10.26858/je3s.v3i1.103>

Hal tersebut terjadi akibat banyak pengendara yang sengaja memarkirkan kendaraannya dalam waktu yang lama sehingga memperlambat akses keluar masuk kendaraan lain untuk melewati jalan tersebut. Kondisi ini semakin terasa dampaknya di tempat-tempat dengan aktivitas yang tinggi, seperti pasar, sekolah, kawasan perkantoran yang padat, serta wilayah padat penduduk. Perkembangan penduduk di kota-kota yang mengalami urbanisasi juga harus sejalan dengan posisi ruang kota dengan efektif yang disesuaikan dengan pertumbuhan kendaraan bermotor.

Beban penambahan kendaraan bermotor akan terus bertambah seiring perpindahan penduduk ke kota-kota yang memungkinkan keterbatasan lahan untuk parkir kendaraan. Ketersediaan parkir menjadi hal utama masalah ruang parkir di perkotaan bagi pemilik kendaraan yang merupakan salah satu fasilitas yang sangat diharapkan oleh masyarakat perkotaan tersebut. Kebutuhan ruang parkir pastinya akan terus meningkat dari tahun ke tahun sehingga perlu diusahakan untuk mengatur lahan parkir agar dapat dimanfaatkan sebagai tempat penyimpanan kendaraan dalam jumlah yang banyak atau lebih dari satu.

1.7 Hubungan Antar Konsep

Dari definisi parkir dan sektor informal perkotaan yang sudah dijelaskan di kerangka konseptual, hubungan antar konsep-konsep ini mengenai lahan parkir yang tentunya menjadi salah satu fasilitas yang sangat dibutuhkan bagi para pengguna kendaraan bermotor terutama di wilayah perkotaan. Pertumbuhan kendaraan yang begitu pesat di perkotaan ini menjadi peluang yang dapat dilihat dari pemilik lahan setempat untuk menambah penghasilan atau menjadi

penghasilan utama. Sewa lahan parkir merupakan bentuk penghasilan yang masyarakat pilih karena peminat untuk sewa lahan parkir terlebih di wilayah perkotaan cukup banyak. Sewa lahan parkir ini adalah bentuk dari sektor informal karena tidak memerlukan perizinan pemerintah setempat dan dikelola oleh masyarakat itu sendiri.

Skema 1.2 Hubungan Antar Konsep



(Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2025)

1.8 Metodologi Penelitian

Subbab ini menjelaskan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus serta menjelaskan lokasi penelitian di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur yang dilakukan sejak April 2025.

1.8.1 Pendekatan dan Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Penelitian kualitatif ialah penelitian yang digunakan untuk pada kondisi objek yang ilmiah. Instrumen kunci dalam penelitian kualitatif adalah peneliti dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara triangulasi dan menekankan pada makna daripada generalisasi.²⁶ Pada penelitian studi kasus termasuk dalam penelitian analisis deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan terfokus pada suatu kasus tertentu untuk diamati dan dianalisis secara cermat.

Perlunya dilakukan analisis secara cermat terhadap berbagai faktor yang terkait dengan kasus tersebut sehingga dapat memberikan kesimpulan yang akurat. Penelitian ini memusatkan diri pada suatu objek tertentu yang berkaitan dengan kasus yang ada. Data studi kasus dapat diperoleh dari semua pihak yang bersangkutan, yaitu dikumpulkan dari berbagai sumber. Studi kasus yang diangkat adalah pemilik lahan sewa parkir dan pengguna sewa lahan parkir di Kelurahan Baru RT 009 RW 09, Pasar Rebo, Jakarta Timur.

Subyek yang menjadi fokus penelitian ini adalah masyarakat yang memiliki sewa lahan parkir serta pengguna sewa lahan parkir di Kelurahan Baru RT 009 RW 09 Pasar Rebo Jakarta Timur yang sekaligus menjadi sumber data primer. Sumber data primer diperoleh langsung dari pemilik lahan di Kawasan Kelurahan Baru RT 009 RW 09 Pasar Rebo Jakarta Timur dengan

²⁶ Sugiono, 2013, "Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)", Bandung: Penerbit Alfabeta, Hlm. 9.

Teknik wawancara secara mendalam dan observasi. Sedangkan data sekunder diperoleh dari literatur seperti buku, jurnal, penelitian terdahulu, dan situs yang berhubungan dengan penelitian.

1.8.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, yang merupakan salah satu wilayah dengan padat penduduk di Jakarta karena karakteristik dan wilayah ini adalah pemukiman serta campuran antara rumah huni permanen, cluster, dan tempat usaha seperti kios-kios, minimarket, dan lain sebagainya. Wilayah ini dijadikan penelitian karena relevan dengan topik yaitu praktik penyewaan lahan parkir secara informal yang cukup dibutuhkan di Tengah keterbatasan ruang perkotaan.

Kelurahan Baru terletak di bagian timur Jakarta yang mengalami tekanan urbanisasi cukup kuat dari pusat kota. Terdapat beberapa lahan di area ini dimanfaatkan oleh masyarakat untuk kegiatan ekonomi informal, termasuk menjadikan lahan kosong milik pribadi, area rumah sebagai tempat parkir bagi kendaraan umum yang tidak memiliki garasi. Pengamatan telah dilakukan oleh peneliti sejak April hingga Desember 2025, dan melakukan wawancara di bulan Mei dan Juni 2025.

1.8.3 Subjek

Subjek penelitian ini sangat berperan penting dalam menjalankan penelitian ini untuk memperoleh informasi secara mendalam sesuai dengan teknik pengumpulan data. Subjek penelitian ini akan diwawancarai oleh

peneliti untuk mendapatkan fakta yang terjadi dilapangan. Subjek penelitian ini terdiri dari tiga orang yaitu tiga pemilik sewa lahan parkir di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Jakarta Timur. Informan-informan ini dipilih karena bersesuaian dengan kebutuhan peneliti untuk mendapatkan informasi mengenai pemanfaatan lahan dan sewa lahan parkir. Berikut tabel mengenai penjabaran informan yang terdapat di penelitian ini.

Tabel 1.1 Karakteristik Informan

No.	Nama	Usia Pemilik	Pendidikan Terakhir	Pekerjaan Utama	Status Kepemilikan	Luas Lahan (m ²)	Sistem Sewa
1.	RA	54 Tahun	SMA	Tidak Bekerja	Sertifikat Hak Milik	300 m ²	Bulanan
2.	N	57 Tahun	SMA	Tidak Bekerja	Sertifikat Hak Milik	100 m ²	Bulanan/Harian
3.	S	73 Tahun	SMA	Penjaga Lahan Parkir	Sertifikat Hak Milik	500m ²	Bulanan/Acara

(Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2025)

1.8.4 Peran Peneliti

Peran peneliti dalam penelitian ini sebagai instrumen utama yang secara langsung terlibat dalam semua proses pembuatan skripsi ini dari pengumpulan data, analisis, dan penarikan kesimpulan. Kegiatan penelitian yang dilakukan peneliti meliputi observasi lapangan, wawancara responden, dokumentasi, dan analisis data kualitatif yang berkaitan dengan praktik sewa lahan parkir informal di wilayah penelitian. Peneliti mencari tahu mengenai faktor menggunakan sewa lahan parkir, faktor masyarakat memanfaatkan lahannya dengan turun langsung ke lapangan untuk mendapat informasi dan pengamatan yang lebih mendalam mengenai fenomena yang akan diteliti.

1.8.5 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh informasi yang akurat, penelitian ini menggunakan teknik pengolahan data yang meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Melalui observasi, peneliti melakukan pengamatan langsung di lapangan untuk menangkap fenomena penggunaan lahan secara objektif. Data tersebut kemudian diperdalam melalui wawancara mendalam guna memahami perspektif subjek penelitian terkait aspek ekonomi dan status sosial. Terakhir, teknik dokumentasi digunakan untuk menghimpun data sekunder, catatan resmi, maupun foto lapangan guna memperkuat temuan serta memastikan validitas informasi yang diperoleh secara menyeluruh.

a. Observasi

Observasi atau biasa disebut juga sebagai pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan peneliti secara partisipatif pasif, dimana peneliti tidak terlibat langsung dalam aktivitas parkir, namun mengamati sebagai pihak luar yang mencatat informasi penting yang berhubungan dengan karakteristik tempat/lokasi penelitian. Observasi yang dilakukan peneliti diantaranya peneliti mengamati aktivitas yang terjadi di lapangan seperti bagaimana penggunaan sewa lahan parkir tersebut, kondisi lahan yang digunakan untuk sewa lahan parkir, serta kegiatan yang biasa terjadi di lahan parkir tersebut.

b. Wawancara

Melalui wawancara, peneliti dapat memperoleh berbagai informasi dari informan dalam berbagai situasi. Dalam penelitian ini, peneliti

menggunakan wawancara tidak terstruktur. Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang tidak terencana dimana peneliti tidak mengikuti standar wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan data. Masalah yang akan ditanyakan hanya diuraikan dalam panduan wawancara. Meskipun tidak direncanakan secara ketat, wawancara mendalam semacam ini bersifat terbuka dan mudah beradaptasi, dengan serangkaian pertanyaan yang semakin rinci seiring berjalannya wawancara. Wawancara ini dilakukan secara fleksibel karena informan dapat memberikan jawaban dari pertanyaan-pertanyaan yang di ajukan peneliti tanpa adanya pengaruh atau tekanan tetapi tetap fokus pada garis besar permasalahan penelitian. Dalam hal ini peneliti mewawancarai tentang hal yang melatarbelakangi pemanfaatan lahan parkir, penggunaan sewa lahan parkir serta faktor lahan tersebut dimanfaatkan.

c. Dokumentasi dan Studi Kepustakaan

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang didapat oleh peneliti dalam bentuk dokumen-dokumen pendukung seperti gambar, *fieldnote*, dan artikel. Hal ini dilakukan untuk di jadikan peneliti sebagai data pendukung dalam penelitian selain dari hasil wawancara mengenai pemanfaatan lahan untuk sewa lahan parkir yang terjadi di Kelurahan Baru RT 009 RW 09 Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur. Selain dokumentasi, peneliti juga menggunakan studi pustaka, yaitu Teknik pengumpulan data yang peneliti lakukan melalui buku, jurnal, disertasi,

dan sumber dokumentasi. Buku-buku yang digunakan peneliti sehubungan dengan penelitian ini diperoleh dari Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Perpustakaan Nasional, dan situs online. Selanjutnya untuk jurnal, tesis, disertasi peneliti mendapatkannya dari situs *online* Perpustakaan Nasional yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

1.8.6 Teknik Analisis Data

Setelah pengumpulan data, langkah selanjutnya adalah teknik analisis data. Peneliti meneliti data kualitatif dalam penelitian ini, yang didukung oleh studi literatur terkait. Selain itu, peneliti akan menganalisis data ke dalam kerangka konseptual tertentu dengan menggunakan informasi yang dikumpulkan dari observasi, wawancara mendalam, dokumentasi, dan studi literatur. Data primer meliputi hasil wawancara. Data sekunder kemudian mencakup dokumen dan studi literatur. Data yang di peroleh peneliti dianalisis dengan menggunakan konsep sektor informal.

1.8.7 Triangulasi Data

Triangulasi data adalah uji kredibilitas data yang memungkinkan peneliti mengumpulkan data yang sudah ada sebelumnya dan memverifikasi keabsahannya dengan menggunakan berbagai metode pengumpulan data dan sumber data lainnya.²⁷ Menurut Susan Stainback, tujuan dari triangulasi adalah untuk meningkatkan pemahaman peneliti terhadap temuan-temuannya, bukan

²⁷ Hardani dkk, 2020, "Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif", *Yogyakarta: Pustaka Ilmu*, Hlm. 154.

untuk menemukan kebenaran dari sebuah fenomena.²⁸ Manfaat dari triangulasi metode pengumpulan data, menurut Mathinson, adalah menemukan bahwa data yang dikumpulkan bersifat komprehensif dan tidak konsisten dengan dirinya sendiri. Hasilnya, penerapan teknik triangulasi data dapat meningkatkan keamanan, konsistensi, dan integritas data yang diperoleh.²⁹

Tabel 1.2 Karakteristik Informan Triangulasi

No.	Nama	Status	Target Informasi
1.	T	Ketua RT	Memberikan informasi mengenai warga yang memiliki lahan parkir di RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur.
2.	N	Penyewa Lahan Parkir di Lahan Informan RA	Pandangan mengenai keterbatasan lahan di perkotaan dan sewa lahan parkir yang dilakukan.
3.	I	Penyewa Lahan Parkir di Lahan Informan N	Pandangan mengenai keterbatasan lahan di perkotaan dan sewa lahan parkir yang dilakukan.
4.	T	Penyewa Lahan Parkir di Lahan Informan S	Pandangan mengenai keterbatasan lahan di perkotaan dan sewa lahan parkir yang dilakukan.

(Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2025)

1.9 Sistematika Penelitian

Dalam sebuah penelitian harus memiliki sistematika penelitian, penelitian ini terdiri dari tiga bagian yaitu pendahuluan, isi dan penutup. Ketiga bagian tersebut disajikan dalam lima bab dan beberapa sub bab yakni:

BAB I akan menjabarkan latar belakang penelitian sehingga dapat terlibat permasalahan penelitian yang muncul terdiri dari tiga pertanyaan penelitian yang bertujuan agar peneliti fokus terhadap fenomena yang dikaji yaitu tentang pemanfaatan lahan untuk sewa lahan parkir di Kelurahan Baru RT 009 RW 09

²⁸ *Ibid*, Hlm. 156.

²⁹ *Ibid*.

Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur. Selanjutnya peneliti juga menjabarkan tujuan penelitian, tinjauan penelitian, kerangka konsep, metodologi penelitian, dan sistematika penelitian. Semua itu bertujuan mengetahui kerangka dasar penelitian dan dalam hal ini diharapkan dapat memberikan penjelasan mengenai faktor-faktor dan latar belakang pemanfaatan lahan dan penggunaan sewa lahan parkir di Kelurahan Baru RT 009 RW 09 Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur.

BAB II berisikan tentang konteks sosial dan profil pemilik penyewaan lahan parkir Kelurahan Baru RT 009 RW 09 Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur, dengan sub bab pertama pengantar. Sub bab kedua membahas gambaran sosial dengan menjelaskan Sejarah penyewaan lahan parkir, profil RT 009 RW 09 Kelurahan Baru Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur, dan demografi warga RT 009 RW 09. Sub bab ketiga membahas Gambaran perkembangan penyewaan lahan parkir dengan menjelaskan macam-macam model penyewaan lahan parkir, dan aspek sentral dan sumber pendapatan alternatif. Sub bab keempat membahas profil 3 pemilik penyewaan lahan parkir dibedakan dari lahan sebelumnya. Sub bab kelima adalah penutup

BAB III berisikan tentang konsep sektor informal dalam praktik penyewaan lahan parkir di perkotaan, dengan sub bab pertama yaitu pengantar. Sub bab kedua membahas praktik penyewaan lahan parkir sebagai aktivitas ekonomi informal perkotaan dengan menjelaskan posisi sektor informal dalam ekonomi perkotaan dan fleksibilitas dan adaptasi usaha di sektor informal. Sub bab ketiga membahas penyewaan lahan parkir sebagai bagian dari sektor informal dengan menjelaskan hubungan non-formal antara pemilik dan penyewa lahan dan fasilitas dan struktur

tarif sewa lahan parkir informal. Sub bab keempat membahas ketergantungan ekonomi dan strategi bertahan hidup dengan membahas strategi adaptasi dalam menghadapi ketidak pastian dan praktik bertahan di tengah tekanan penertiban kota. Sub bab kelima adalah penutup.

BAB IV berisikan tentang analisis sosiologis mengenai penyewaan lahan parkir sebagai usaha ekonomi informal. Selain itu dijabarkan pula mengenai krisis lahan kota dan refleksi pedagogis.

BAB V berisikan bab terakhir yang memuat penutup dari skripsi. Bab ini berisi kesimpulan dan saran. Bagian kesimpulan mencakup seluruh poin penting dari hasil penelitian yang sudah dibahas. Bagian saran mencakup rekomendasi dan saran yang didasarkan dari hasil penelitian.

