

ANALISIS TINGKAT KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP RDTR 2014 DAN RDTR 2022 DI KAWASAN INDUSTRI PULOGADUNG



Muhammad Daffa Adelard

1411622073

Skripsi yang Ditulis untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Sains (S. Si.)

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

ABSTRAK

Muhammad Daffa Adelard. 1411622073. Analisis Tingkat Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap RDTR 2014 Dan RDTR 2022 Di Kawasan Industri Pulogadung. Jakarta: Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Jakarta. 2026

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh ketidaksesuaian antara penggunaan lahan aktual dengan rencana tata ruang di Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur, yang secara hukum ditetapkan sebagai kawasan peruntukan industri namun menunjukkan gejala alih fungsi lahan ke aktivitas non-industri seperti perdagangan, permukiman, dan logistik. Penelitian ini bertujuan membandingkan tingkat kesesuaian penggunaan lahan aktual terhadap RDTR sebelum dan sesudah revisi kebijakan (RDTR 2014 dan RDTR 2022) serta mengevaluasi dampak revisi terhadap kepatuhan pemanfaatan ruang. Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif spasial dengan analisis overlay (intersect) dalam Sistem Informasi Geografis (SIG), yang divalidasi melalui observasi lapangan (ground check). Data utama meliputi peta klasifikasi penggunaan lahan tahun 2019 dan 2023 dari Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, serta peta zonasi RDTR 2014 dan RDTR 2022. Klasifikasi kesesuaian mengacu pada matriks ITBX (In-Table Building Exchange) yang membagi kegiatan ke dalam kategori Diizinkan (I), Diizinkan Terbatas (T), Diizinkan Bersyarat (B), dan Tidak Diizinkan (X). Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kesesuaian lahan meningkat dari 79,75% (362.843 hektar) pada tahun 2019 menjadi 83,72% (381.975 hektar) pada tahun 2023, sementara luas ketidaksesuaian menurun dari 20,25% (92.119 hektar) menjadi 16,28% (74.287 hektar), atau berkurang sekitar 17.832 hektar. Berdasarkan matriks inkonsistensi, lahan yang konsisten sesuai mencapai 59,0% (208.208 hektar), mengalami perbaikan 15,5% (54.591 hektar), inkonsistensi persisten 17,0% (60.205 hektar), dan degradasi 8,6% (30.258 hektar). Secara spasial, area yang masih tidak sesuai terkonsentrasi di bagian selatan dan timur kawasan dengan tekanan urbanisasi tinggi. Penelitian ini menyimpulkan bahwa revisi RDTR 2022 relatif berhasil meningkatkan kepatuhan pemanfaatan ruang, meskipun masih diperlukan penguatan pengendalian dan pengawasan di lapangan. Rekomendasi yang diberikan antara lain penerapan fleksibilitas zonasi dalam revisi RDTR mendatang, penguatan pengawasan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PT JIEP, serta penerapan Uji Validasi Kesesuaian periodik untuk menggantikan pendekatan uji tunggal statis. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk memperpanjang periode analisis dan menambahkan variabel sosial-ekonomi guna memperkaya interpretasi hasil.

Kata Kunci: Kesesuaian lahan, RDTR, Kawasan Industri Pulogadung, *overlay* spasial

ABSTRACT

Muhammad Daffa Adelard. 1411622073. Analysis Of Land Use Suitability Level Towards The 2014 RDTR And 2022 RDTR In The Pulogadung Industrial Area. Jakarta: Geography Program, Faculty of Social Sciences and Law, Jakarta State University. 2026

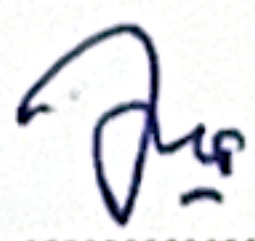
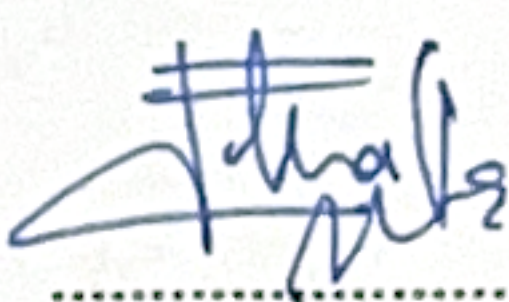
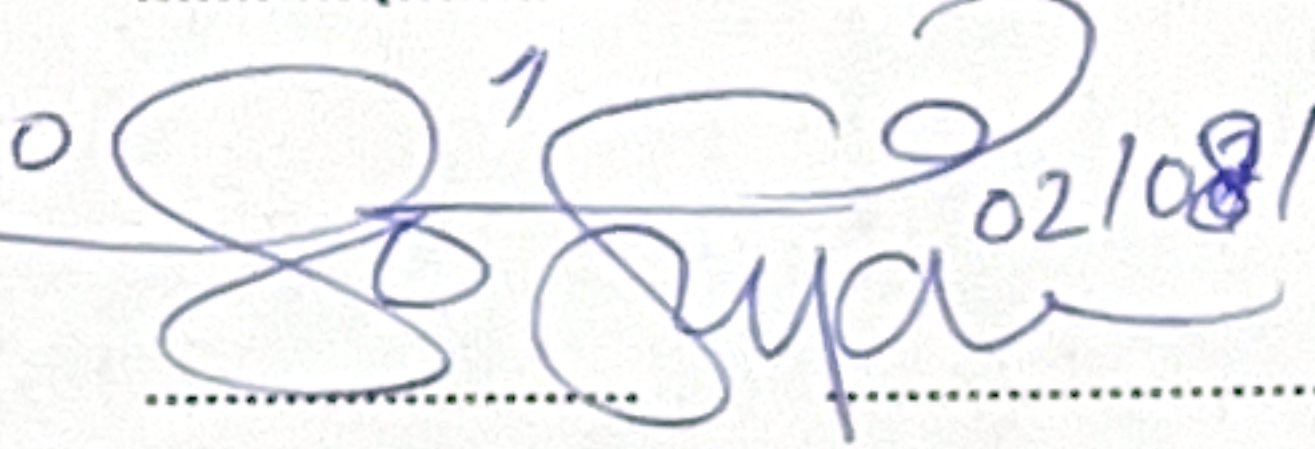
This research is motivated by the mismatch between actual land use and spatial planning in the Pulogadung Industrial Area, East Jakarta, which is legally designated as an industrial area but shows signs of land conversion to non-industrial activities such as trade, housing, and logistics. This study aims to compare the level of actual land use suitability to the Detailed Spatial Plan (RDTR) before and after the policy revision (the 2014 RDTR and the 2022 RDTR) and to evaluate the impact of that revision on compliance with spatial use. The method used is quantitative spatial descriptive with overlay (intersect) analysis in a Geographic Information System (GIS), validated through field observation (ground check). The main data consist of land use classification maps for 2019 and 2023 from the DKI Jakarta Provincial Office of Spatial Planning and Land Affairs, and RDTR zoning maps for 2014 and 2022. The suitability classification refers to the ITBX matrix (In-Table Building Exchange) which divides activities into four categories: Permitted (I), Permitted with Restrictions (T), Conditional Permitted (B), and Prohibited (X). The results show that the level of land suitability increased from 79.75% (362,843 hectares) in 2019 to 83.72% (381,975 hectares) in 2023, while the non-conforming area decreased from 20.25% (92,119 hectares) to 16.28% (74,287 hectares), a reduction of about 17,832 hectares. Based on the inconsistency matrix, consistently conforming land reached 59.0% (208,208 hectares), improved land 15.5% (54,591 hectares), persistent inconsistency 17.0% (60,205 hectares), and degradation 8.6% (30,258 hectares). Spatially, the remaining non-conforming areas are concentrated in the southern and eastern parts of the region, which experience high urbanization pressure. The study concludes that the 2022 RDTR revision was relatively successful in improving compliance with spatial use in the Pulogadung Industrial Area, although stronger field control and supervision are still needed. Recommendations include applying zoning flexibility in future RDTR revisions, strengthening oversight of spatial use by the DKI Jakarta Provincial Government and PT JIEP, and implementing periodic Suitability Validation Tests to replace the static single-test approach. Future researchers are advised to extend the analysis period and add socio-economic variables to enrich the interpretation of results.

Keywords: Land suitability, RDTR, Pulogadung Industrial Area, spatial overlay

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Penanggung Jawab/Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan
Hukum Universitas Negeri Jakarta



No.	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1.	<u>Ilham B. Mataburu, M.Si.</u> NIP. 197405192008121001 Ketua		30/07/2026
2.	<u>Lia Kusumawati, S.Si., M.Eng.</u> NIP. 197703232002122006 Penguji Ahli I		30/07/2026
3.	<u>Dr. Ode Sofyan Hardi, M.Si.</u> NIP. 197711262008011004 Penguji Ahli II		02/08/2026
4.	<u>Prof. Dr., Drs. H.M. Ahman Sya, S.Pd., M.Pd., M.Sc.</u> NIP. 195806121983031004 Pembimbing I		30/7/26
5.	<u>Muh. Yusuf, S.IP., M.Si.</u> NIP. 199204072024061004 Pembimbing II		31/7/26

Tanggal Lulus: 14 Agustus 2026

LEMBAR ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Jakarta:

Nama : Muhammad Daffa Adelard

NIM : 1411622073

Program Studi : S1 Geografi

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “ANALISIS TINGKAT KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP RDTR 2014 DAN RDTR 2022 DI KAWASAN INDUSTRI PULOGADUNG adalah:

1. Skripsi ini asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (ahli madya, sarjana, magister, dan/atau doctor) 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.



Muhammad Daffa Adelard
1411622073



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 : Muhammad Daffa Adelard
NIM : 1411622073
Fakultas/Prodi : Ilmu Sosial dan Hukum/S1 Geografi
Alamat Surel : adelard979@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 Tingkat Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap RDTR 2014 dan RDTR 2022 Di Kawasan Industri Pulogadung**

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, 28 Juli 2026

Muhammad Daffa Adelard

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“bahwa sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah: 5-6)

PERSEMBAHAN

“Cinta pertama dan pintu surgaku, Ayah & Ibuku. Terima kasih atas segala doa dan dukungan yang tidak pernah putus. Memberikan cinta, kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang mengiringi setiap langkah untuk menyelesaikan pendidikan ini. Terima kasih telah mengantarkan ananda sampai di titik ini. Terima kasih sudah berjuang untukku, membesarkan dan mendidikku sampai mendapat gelar sarjanaku. Semoga Allah SWT senantiasa menjaga kalian sampai melihatku berhasil dengan keputusanku sendiri, Hiduplah lebih lama”



KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunianya, sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. Skripsi ini berjudul “ANALISIS TINGKAT KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP RDTR 2014 DAN RDTR 2022 DI KAWASAN INDUSTRI PULOGADUNG” Dalam kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada berbagai pihak yang telah memberi bantuan berupa arahan dan dorongan selama penyelesaian studi. Oleh karena itu peneliti menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada orang-orang yang sudah mendukung baik moral maupun materil.

Segala puji dan Syukur peneliti panjatkan ke hadirat Allah SWT, atas rahmat dan karunianya yang telah dilimpahkan kepada peneliti, khususnya dengan selesainya penyusunan skripsi ini. Juga tak lupa peneliti menyampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi tingginya kepada:

1. Bapak Firdaus Wajdi, S.Th.I., M.A., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Jakarta, atas kepemimpinan dan dukungan akademik yang luar biasa.
2. Bapak Ilham B. Mataburu, S.Si., M.Si., selaku ketua sidang skripsi dan Koordinator Program Studi Geografi, atas kepemimpinan dan dedikasinya dalam mengembangkan dunia akademik Geografi.
3. Ibu Rayuna Handawati, S.Si., M.Pd., selaku dosen pembimbing akademik, atas arahan, ilmu, serta motivasi yang telah beliau berikan selama ini.
4. Prof. Dr. Sc. H. M. Ahman Sya, Drs., M.Pd, M.Sc., selaku Dosen pembimbing I dalam arahan penyusunan skripsi.
5. Muh. Yusuf, S.IP., M.Si, selaku Dosen pembimbing II dalam penyusunan skripsi.
6. Ibu Lia Kusumawati, S.Si., M.Eng., Selaku penguji I dalam penyusunan skripsi.
7. Bapak Dr. Ode Sofyan Hardi, M.Si., Selaku penguji II dalam penyusunan skripsi.

8. Kedua orang tua saya tercinta Kukuh Suhartono dan Else Darmatasia S.Kep., Ns., yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan moral maupun materil, serta menjadi sumber kekuatan dalam setiap langkah saya. Tanpa cinta dan pengorbanan mereka.
9. Ucapan terima kasih juga saya sampaikan kepada sahabat-sahabat saya Erich Satria Sabarudin, Andra Harry Nasution, Reza Pahlevi, Ricky Salman, Leon Yudhistira yang senantiasa memberikan semangat, serta menjadi teman berbagi dalam suka maupun duka.
10. Teman terbaik dalam menjalani studi ini, Mochamad Hafiz, Raihan Fadillah, Mohammad Raihan, Athif Washfa, Ivan Miftah, Rohmana, dan Ahmad Rizal, Izzulhaq Ramadan, Muhammad Fauzi, membantu dalam proses penyusunan karya ini.
11. Kepada seorang yang tidak kalah penting kehadirannya, Virsha Shofiyani. Terima kasih telah menjadi bagian dalam proses perjalanan penulis dalam berkontribusi baik tenaga, waktu, menemani, mendukung, serta menghibur penulis dalam kesedihan, mendengarkan keluh kesah dan meyakinkan penulis untuk pantang menyerah hingga penyusunan skripsi ini terselesaikan.

Penulis berharap semoga skripsi dapat bermanfaat dalam menyelesaikan studi akhir dalam Program Studi Geografi Universitas Negeri Jakarta dan dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang berkepentingan

Wassalammu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Jakarta, 17 Juli 2026

Peneliti,

Muhammad Daffa Adelard

NIM. 1411622073

DAFTAR ISI

ABSTRAK	I
ABSTRACT	II
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	II
LEMBAR ORISINALITAS	IV
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	V
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
DAFTAR ISI.....	IX
DAFTAR GAMBAR	XI
DAFTAR TABEL	XII
BAB 1	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Pembatasan Masalah	6
1.4 Perumusan Masalah	7
1.5 Manfaat Penelitian	7
BAB 2	9
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Kerangka Teoritis	9
2.1.1 Teori Perubahan Fungsi Lahan (<i>land use change</i>).....	9
2.1.2 Teori Tata Ruang dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).....	10
2.1.3 Konsep Kawasan Industri	13
2.1.4 Keterkaitan Antar Konsep.....	14
2.1.5 Peraturan Zonasi (PZ)	15
2.1.6 Matriks ITBX.....	16
2.2 Penelitian Relevan.....	17
2.3 Kerangka Berpikir.....	21
BAB 3	23

METODOLOGI PENELITIAN	23
3.1 Tujuan Penelitian.....	23
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	23
3.2.1 Justifikasi Pemilihan Tahun dan Sumber Data.....	26
3.3 Metode Penelitian.....	27
3.4 Teknik Pengumpulan Data	27
3.5 Tahap Rancangan Penelitian	28
3.6 Teknik Analisis Data	31
BAB 4	39
HASIL DAN PEMBAHASAN	39
4.1 Hasil	39
4.1.1 Kawasan Industri PT. JIEP	39
4.1.2 Gambaran Umum Zonasi RDTR 2014 dan RDTR 2022	52
4.1.3 Hasil Klasifikasi Penggunaan Lahan	60
4.1.4 Hasil Validasi Lapangan (<i>Ground Check</i>).....	66
4.1.5 Analisis Kesesuaian Lahan terhadap RDTR DKI Jakarta.....	69
4.1.6 Pola Inkonsisten Pemanfaatan Lahan Periode 2019-2023	83
4.2 Pembahasan.....	86
4.2.1 Dinamika Perubahan Fungsi Lahan: Dari Industri ke Logistik dan Komersial	86
4.2.2 Kerangka Rekomendasi Perubahan Uji Tunggal Kesesuaian	88
BAB 5	94
KESIMPULAN DAN SARAN	94
5.1 Kesimpulan	94
5.2 Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA.....	96
LAMPIRAN.....	99
RIWAYAT HIDUP PENULIS	115

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.6.1 Kerangka Berpikir	22
Gambar 2.1.6.1 Peta Lokasi Penelitian Kawasan Industri Pulogadung	25
Gambar 3.2.1.1 Alur Penelitian	30
Gambar 4.1.1.1 Kawasan PT JIEP.....	39
Gambar 4.1.2.1 Peta Zonasi RDTR 2014.....	58
Gambar 4.1.2.2 Peta Zonasi RDTR 2022	59
Gambar 4.1.3.1 Peta Penggunaan Lahan Eksisting 2019 Kawasan Industri PT. JIEP	64
Gambar 4.1.3.2 Penggunaan Lahan Eksisting 2023 Kawasan Industri PT. JIEP	65
Gambar 4.1.4.1 Peta Groundcheck Kawasan Industri.....	68
Gambar 4.1.5.1 Peta Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan 2019.....	81
Gambar 4.1.5.2 Peta Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan 2023.....	82
Gambar 4.1.6.1 Peta Inkonsisten Kawasan Industri.....	85



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.6.1 Penelitian Relevan	17
Tabel 2.1.6.1 Estimasi Waktu Penelitian	24
Tabel 3.2.1.1 Pengumpulan Data.....	28
Tabel 4.1.2.1 Luasan Zona RDTR 2014.....	55
Tabel 4.1.2.2 Luasan Zona RDTR 2022.....	57
Tabel 4.1.3.1 Luasan Penggunaan Lahan PT JIEP	60
Tabel 4.1.3.2 Luasan Klasifikasi Penggunaan Lahan 2019.....	61
Tabel 4.1.3.3 Luasan Klasifikasi Penggunaan Lahan 2023	62
Tabel 4.1.5.1 Klasifikasi Tingkat Kesesuaian.....	69
Tabel 4.1.5.2 Matriks ITBX RDTR 2014.....	72
Tabel 4.1.5.3 Matriks ITBX RDTR 2022.....	74
Tabel 4.1.5.4 Presentase Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan.....	77
Tabel 4.1.6.1 Luasan dan Persentase dari Hasil Inkonsistensi	83

