

## **SOSIALISASI PENINJAUAN KEMBALI RDTR DAN PERATURAN ZONASI DI KELURAHAN RAWAJATI, JAKARTA SELATAN**

Dayu Ariesta Kirana Sari<sup>1</sup>, Laili Fuji Widyawati<sup>2</sup>, Aditanata Aditanata<sup>3</sup>  
<sup>1,2,3</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Esa Unggul  
Jalan Arjuna Utara No 9 Kebon Jeruk Jakarta 11510  
[dayu@esaunggul.ac.id](mailto:dayu@esaunggul.ac.id)

### **Abstract**

*Zoning regulation needs to be evaluated regularly due to massive development in the city. In 2019, DKI Jakarta's regulation on zoning regulation was in the judicial review phase, which required updating the policy. Community participation is essential to accommodate people's aspirations in spatial planning and policy. The way to inform the judicial review phase was through public consultation at the neighbourhood level. Several stakeholders actively participated, including representatives from Municipal Office, Local Office, academia, urban planner and the local community. During this process, there were feedback and aspirations from the local community regarding the built environment in their neighbourhood, such as zoning changes and building intensity.*

**Keywords:** RDTR, Zoning Regulation, Judicial Review, Community Participation.

### **Abstrak**

Perkembangan pembangunan menyebabkan perlunya proses evaluasi terhadap RDTR sesuai dengan kebijakan yang ada. Perda Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi (PZ) sudah memasuki masa peninjauan kembali, guna memperbaharui komponen-komponen yang diatur dalam perda RDTR dan PZ. Pelibatan masyarakat di tiap-tiap kawasan sangat penting sebagai bentuk akomodasi aspirasi masyarakat dalam dokumen rencana kota. Metode yang digunakan untuk menginformasikan proses peninjauan kembali ini yaitu dengan sosialisasi di lingkup kelurahan di setiap kota administrasi di DKI Jakarta. Sosialisasi dihadiri oleh perwakilan dari Pemerintah Daerah, Kepala Kelurahan, Akademisi/Profesional Bidang Tata Ruang serta warga yang tinggal di Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan. Dalam kegiatan ini, masyarakat di menyampaikan beberapa masukan antara lain terkait perubahan zonasi dan intensitas bangunan.

**Kata kunci :** RDTR, Peraturan Zonasi, Peninjauan Kembali, Partisipasi Masyarakat

### **Pendahuluan**

Penataan ruang dilakukan sebagai upaya untuk mengalokasikan ruang yang jumlahnya terbatas agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Kebutuhan sosial, ekonomi dan budaya mendorong pembangunan, namun keterbatasan lahan menjadikan perlunya kebijakan perencanaan tata ruang guna mewujudkan kota yang adil dan berkelanjutan (Hersperger et al., 2018). Kebijakan penataan ruang berperan dalam memberikan arahan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang guna mencapai tujuan tersebut. Pada UU No 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UPR), telah diatur tingkatan perencanaan tata ruang yang berisi kedetilan informasi pada setiap tingkatan rencana serta pihak-pihak yang terkait. Dalam PP No. 21 tahun 2021 (dulu, No. 15 tahun 2010) tentang Penyelenggaraan

Penataan Ruang juga telah diatur untuk pelaksanaan Peninjauan Kembali (PK) Rencana Tata Ruang (RTR) setidaknya 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun. Peninjauan kembali ini perlu dilaksanakan karena adanya dinamika pembangunan strategis nasional maupun internal (lokal). Proses ini bagian dari evaluasi kebijakan perda RDTR yang perlu dilaksanakan untuk mengetahui bagaimana implementasi penggunaan ruang sejalan dengan napa yang diarahkan dalam dokumen rencana (Hersperger et al., 2018; Laurian et al., 2010). DKI Jakarta, melaksanakan tahap PK Perda No. 1 tahun 2014 tentang RDTR dan PZ, pada tahun 2019. Hasil dari PK ini akan menjadi pertimbangan dalam penyusunan RDTR tahun 2022.

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan RDTR serta PZ DKI Jakarta sangat dipengaruhi oleh adanya proyek-proyek

strategis nasional. Proyek strategis nasional yang dilakukan di DKI Jakarta, sesuai dengan Perpres No. 58 tahun 2017, yaitu pembangunan untuk mewujudkan transportasi massal yang berkelanjutan, pembangunan rumah susun, penanggulangan banjir, sistem air limbah komunal dan pariwisata. Pembangunan Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD), penambahan jalur MRT, BRT, LRT dan jalan tol, yang merupakan proyek nasional, mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di DKI Jakarta. Hal ini berimplikasi pada substansi RDTR yang telah disahkan pada 2014. Selain itu, dinamika yang terjadi pada kegiatan strategis daerah dan kebijakan internal juga perlu diwadahi dalam kebijakan rencana tata ruang. Kebijakan dan strategi daerah yang tertuang dalam Keputusan Gubernur 1107/2019 antara lain, perizinan, pengembangan terminal, pembangunan infrastruktur (MRT, BRT dan LRT), warga masyarakat tinggal di area transit, dan lain-lain.

Penyediaan infrastruktur akan memberikan dampak secara fisik, lingkungan maupun sosial bagi warga setempat (Dewi, Tan, & Nazer, 2021). Pembangunan yang berada di Kecamatan Pancoran yaitu proses pembangunan LRT, pemeliharaan jalan lokal, perencanaan pembangunan jalan tol, penataan jalur pedestrian dan permohonan perubahan zonasi dari masyarakat setempat. Berdasarkan kondisi tersebut, warga perlu mengetahui kegiatan pembangunan apa saja yang terjadi lingkungan tempat tinggalnya dan dampak apa saja yang mungkin mempengaruhi kehidupan sehari-hari. Proses melibatkan masyarakat dalam perencanaan tata ruang merupakan bagian dari perencanaan partisipatif (Imtihan, Wahyunadi, & Firmansyah, 2017). Selain itu, Pemerintah Daerah juga perlu untuk memberikan informasi kepada masyarakat terkait perubahan pembangunan dan kawasan terdampak, sebagai bentuk pelaksanaan asas keterbukaan dalam implementasi rencana tata ruang.

Dengan mengetahui gambaran situasi yang terjadi di DKI Jakarta, maka diperlukan suatu bentuk kegiatan sosialisasi tentang dinamika pembangunan yang ada termasuk didalamnya menjangkau aspirasi masyarakat, sebagai bagian dari proses peninjauan kembali Perda RDTR/PZ. Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran merupakan salah satu

kelurahan yang dipilih untuk mendapatkan sosialisasi terkait hal tersebut diatas dan dapat memberikan aspirasi terkait perubahan zonasi di kawasan tempat tinggal. Melalui kegiatan ini, hasil yang diharapkan yaitu, warga masyarakat dapat memperoleh informasi hasil pengkajian dari kegiatan PK Perda no 1 tahun 2014 dan dapat diperoleh usulan dan aspirasi masyarakat atas hasil kegiatan PK sebagai masukan bagi revisi Perda No. 1 tahun 2014.

### **Metode Pelaksanaan**

Kegiatan kegiatan pengabdian masyarakat dilaksanakan di Kantor Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, DKI Jakarta. Kegiatan sosialisasi dilaksanakan pada, tanggal 19 November 2019 yang dihadiri oleh Lurah Rawajati, perwakilan dari Dinas CKTRP, perangkat kelurahan dan warga masyarakat Kelurahan Rawajati.

Metode yang digunakan selama kegiatan PKM ini antara lain ceramah dan diskusi. Metode ceramah dilakukan untuk menjelaskan terkait tujuan dilaksanakannya sosialisasi dan perlunya proses PK terhadap Perda No. 1 tahun 2014.



**Gambar 1**  
Metode Ceramah selama Kegiatan Sosialisasi di Kelurahan Rawajati, kecamatan Pancoran Tahun 2019

Pada kegiatan tersebut, juga dilaksanakan proses tanya-jawab atau diskusi dengan para warga. Warga masyarakat sangat antusias dengan kegiatan PK dimana masyarakat memiliki kesempatan untuk mengajukan perizinan untuk perubahan fungsi pada sub-zona tertentu.

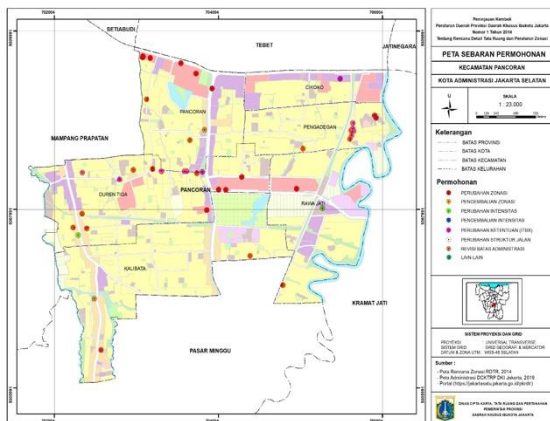


Gambar 2

Diskusi Tanya-jawab dengan Perwakilan Warga Kelurahan Rawajati

### Hasil dan Pembahasan

Pada proses sosialisasi dan diskusi, warga masyarakat antusias dalam menyampaikan pendapat dan aspirasi untuk lingkungan perumahannya. Berdasarkan data yang diperoleh, bahwa aspirasi masyarakat di Kelurahan rawajati, terkait dalam permohonan perubahan zonasi, pengembalian (fungsi) zonasi dan perubahan intensitas.



Gambar 3. Sebaran Aspirasi Masyarakat di kecamatan Pancoran

Salah satu warga menyampaikan aspirasinya dalam hal perubahan fungsi lahan yang saat ini sebagai ruang terbuka hijau (RTH) menjadi tempat ibadah. Kondisi eksisting menunjukkan jika lokasi RTH berada di tengah kawasan perumahan dan warga membutuhkan tempat ibadah (masjid) di lingkungan tersebut. Pada dasarnya, penentuan RTH telah ditentukan

dalam RDTR dan PZ, dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung kawasan. Penyediaan RTH per kapita di Kelurahan Rawajati telah mencapai 0,4 jiwa/m<sup>2</sup> (Sari, Widyawati, & Pramesti, 2020), tertinggi di Kecamatan Pancoran. Namun demikian, jumlah ini tetap perlu dipertahankan agar kebutuhan ekologi dan sosial masyarakat akan RTH terpenuhi. Sesuai dengan peraturan yang ada, masyarakat yang ingin mengajukan perubahan fungsi perlu mengajukan surat pada periode PK dan akan dijadikan pembahasan oleh Dinas CKTRP DKI Jakarta untuk perumusan Perda RDTR 2022.

Selain itu, warga masyarakat juga menyampaikan terkait permasalahan banjir yang terjadi di beberapa titik di Kelurahan Rawajati. Masukan masyarakat terkait perbaikan sistem drainase di kawasan tersebut. Perlu dilakukan karena beberapa saluran sudah banyak endapan menyebabkan ketika musim hujan, saluran drainase tidak bekerja dengan baik. Disisi lain, terdapat isu sosial yang juga menyebabkan saluran drainase tersumbat. Hal ini disebabkan oleh sampah bahan bangunan sebagai dampak dari pembangunan rumah kos dari salah satu warga. Isu ini sudah berusaha diselesaikan pada tingkat RW namun, belum menemukan solusi. Permasalahan yang muncul di lingkungan masyarakat seperti banjir dan persampahan, dapat diselesaikan dengan memberdayakan masyarakat untuk mencari solusi (Santoso & Moenek, 2019). Keterlibatan masyarakat ini, dapat menjadi bentuk partisipasi masyarakat dalam pembangunan kota yang lebih berkelanjutan.

Penambahan intensitas bangunan juga menjadi aspirasi warga, hal ini berkaitan dengan keinginan warga untuk menambah jumlah lantai bangunan di tempat tinggalnya. Kelurahan Rawajati yang memiliki lokasi strategis dengan pusat kegiatan di Jakarta selatan, menyebabkan beberapa warga memiliki usaha rumah kos. Sehingga, penambahan lantai bangunan akan memberikan kesempatan bagi penduduk untuk memperbesar usahanya. Intensitas bangunan terdiri dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB)-kepadatan bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) – lantai bangunan.



Gambar 4

#### Pemetaan Aspirasi Warga Kelurahan Rawajati

Pengajuan perubahan zonasi dapat dilakukan oleh masyarakat melalui surat yang ditujukan kepada Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan (DCKTRP), namun demikian persetujuan terhadap izin tersebut baru dapat dilaksanakan setelah proses PK. Pelibatan masyarakat dalam perumusan rencana kota, merupakan aspek esensial karena masyarakat sebagai objek perencanaan dan pengguna ruang-ruang kota. Diskusi-diskusi tentang keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan sudah banyak dikaji dan diimplementasikan (Campbell & Marshall, 2000; Innes & Booher, 2004).

Aspirasi dari masyarakat tidak seluruhnya dapat diakomodasi dalam RDTR yang masa akan datang. Adanya kebutuhan sosio-ekologi dan ekonomi kawasan menyebabkan perlunya kompromi antara kebutuhan warga di kelurahan dengan peran Kecamatan Pancoran dalam RDTR DKI Jakarta. Keterbatasan ini memerlukan strategi agar masyarakat tetap berkontribusi pada pembangunan, meskipun tidak seluruh aspirasinya terpenuhi. Proses pengambilan keputusan dan konsultasi masyarakat dapat membantu proses kepercayaan masyarakat terhadap perencanaan pembangunan (Turlboom et al., 2018). Konsultasi dengan melibatkan masyarakat secara inklusif, dari berbagai latar belakang dapat mendorong kontribusi yang lebih tinggi. Hal ini dikarenakan, komunikasi berpengaruh terhadap tingkat partisipasi masyarakat, selain pendidikan dan kepemimpinan tokoh masyarakat (Akbar, Suprpto, & Surati, 2018)

#### Kesimpulan

Kegiatan peninjauan kembali (PK) terhadap Perda RDTR 2014 direspon baik oleh masyarakat, terutama dalam hal penjarangan aspirasi. Proses PK dilaksanakan oleh Pemprov DKI Jakarta pada tahun 2019, untuk memberikan perbaikan pada substansi RDTR tahun 2022. Di Kelurahan Rawajati terdapat tiga aspirasi utama yang berasal dari warga yaitu, terkait perubahan zonasi, pengembalian fungsi zonasi dan perubahan intensitas. Warga menyatakan perlu menambah tempat peribadatan, sehingga menginginkan untuk mengubah zona RTH menjadi fungsi peribadatan. Selain itu, terkait intensitas bangunan, masyarakat berharap dapat meningkatkan jumlah lantai bangunan rumah mereka, agar dapat membuka usaha rumah kos.

Dalam proses PK ini, masyarakat dapat mengajukan seluruh aspirasinya secara langsung, seperti dalam kegiatan ini. Dan juga menulis surat ditujukan pada Dinas CKTRP Prov. DKI Jakarta. Meskipun demikian, aspirasi masyarakat tidak seluruhnya dapat diakomodasi karena adanya pertimbangan sosial-ekologi dan ekonomi pada tingkatan perencanaan yang lebih tinggi. Perencanaan ruang juga dibuat untuk mengendalikan pembangunan agar kawasan yang diarahkan untuk area non-terbangun dan memiliki fungsi ekologi, tidak serta merta dikembangkan hanya untuk permintaan saat ini (Domingo, Palka, & Hersperger, 2021). Untuk itulah, komunikasi dan pelibatan masyarakat dari berbagai latar belakang menjadi penting agar tetap terwujud pembangunan ruang kota yang berkelanjutan.

#### Daftar Pustaka

- Akbar, m. F., suprpto, s., & surati, s. (2018). Partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan di desa jatimulya kabupaten boalemo. *Publik : (jurnal ilmu administrasi)*, 6(2), 135. <https://doi.org/10.31314/pjia.6.2.135-142.2017>
- Campbell, h., & marshall, r. (2000). Public involvement and planning: looking beyond the one to the many. *International planning studies*, 5(3), 321–344. <https://doi.org/10.1080/713672862>
- Dewi, l. S., tan, f., & nazer, m. (2021). Faktor-faktor yang mempengaruhi partisipasi

- masyarakat dalam perencanaan tata ruang kota bukittinggi. *Region : jurnal pembangunan wilayah dan perencanaan partisipatif*, 16(2), 213. <https://doi.org/10.20961/region.v16i2.39852>
- Domingo, d., palka, g., & hersperger, a. M. (2021). Effect of zoning plans on urban land-use change: a multi-scenario simulation for supporting sustainable urban growth. *Sustainable cities and society*, 69(december 2020). <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102833>
- Hersperger, a. M., oliveira, e., pagliarin, s., palka, g., verburg, p., bolliger, j., & grădinaru, s. (2018). Urban land-use change: the role of strategic spatial planning. *Global environmental change*, 51(june 2017), 32–42. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2018.05.001>
- Imtihan, h., wahyunadi, & firmansyah, m. (2017). Peran pemerintah dan partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan daerah (Musrenbang Ds. Taman Sari Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat 2016). *Journal Trunojoyo*, 11(1), 3–5.
- Innes, J. E., & Booher, D. E. (2004). Reframing public participation: Strategies for the 21st century. *Planning Theory and Practice*, 5(4), 419–436. <https://doi.org/10.1080/1464935042000293170>
- Laurian, L., Crawford, J., Day, M., Kouwenhoven, P., Mason, G., Ericksen, N., & Beattie, L. (2010). Evaluating the outcomes of plans: Theory, practice, and methodology. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 37(4), 740–757. <https://doi.org/10.1068/b35051>
- Santoso, E. B., & Moenek, R. (2019). Partisipasi Masyarakat dalam Pembangunan di Kota Balikpapan. *Jurnal Ilmiah Wahana Bhakti Praja*, 8(2), 97. <https://doi.org/10.33701/jiwbp.v8i2.292>
- Sari, D. A. K., Widyawati, L. F., & Pramesti, D. (2020). The availability and role of urban green space in South Jakarta. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 447(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/447/1/012055>
- Turkelboom, F., Leone, M., Jacobs, S., Kelemen, E., García-Llorente, M., Baró, F., ... Rusch, V. (2018). When we cannot have it all: Ecosystem services trade-offs in the context of spatial planning. *Ecosystem Services*, 29(November 2017), 566–578. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2017.10.011>