

## Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Untuk Keberlanjutan Pelestarian Kawasan Cagar Budaya: Kota Tua Jakarta

Nabilla Azzahra<sup>1</sup>, Darmawan Listya Cahya<sup>2</sup>, Ken Martina Kasikoen<sup>3</sup>,  
Mega Novetrishka Putri<sup>4</sup>

<sup>1-4</sup>Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Esa Unggul, Indonesia

<sup>2,3,4</sup>Badan Riset dan Inovasi Nasional, Kabupaten Bogor, Indonesia

e-mail: [darmawan@esaunggul.ac.id](mailto:darmawan@esaunggul.ac.id)

### Article Info

#### Article history:

Received June 03, 2026

Revised June 23, 2026

Accepted June 27, 2026

#### Keywords:

Analytical Hierarchy Process (AHP), Sustainability, Cultural Heritage, Disincentives, Incentives, Old Town, Preservation.

### ABSTRACT

The existence of the Old Town area of Jakarta as a national cultural heritage site has strategic value from historical, cultural, and socio-economic aspects. However, urban development and changes in spatial functions threaten the sustainability of the preservation of the area. This study focuses on determining the priority of incentive and disincentive instruments in supporting sustainable preservation efforts, particularly through controlling the use of space. This study uses an overlay analysis approach to compare existing land use with the spatial pattern plan, evaluation of suitability through the ITBX table, and the Analytical Hierarchy Process (AHP) method with the help of the Expert Choice application to determine the priority level of incentives and disincentives. The study findings indicate that most land uses are in accordance with the spatial pattern plan and zoning regulations in the ITBX table, although there are several areas that have undergone conversion to residential areas. Forms of incentives that receive the highest priority include tax relief (31.6%), organizing publications and promotions (28.1%), providing compensation (21.5%), and providing awards (18.8%). The disincentives considered to be the highest priority were the imposition of compensation obligations (75.4%) and the imposition of high taxes (24.6%). The results of this study are expected to serve as a basis for developing adaptive and sustainable strategies for preserving cultural heritage areas.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



### Article Info

#### Article history:

Received June 03, 2026

Revised June 23, 2026

Accepted June 27, 2026

#### Kata Kunci:

Analytical Hierarchy Process (AHP), Berkelanjutan, Cagar Budaya, Disinsentif, Insentif, Kota Tua, Pelestarian

### ABSTRAK

Keberadaan kawasan kota tua Jakarta sebagai situs cagar budaya nasional memiliki nilai strategis dari aspek sejarah, budaya, hingga sosial-ekonomi. Namun demikian, perkembangan kota dan perubahan fungsi ruang mengancam keberlanjutan pelestarian kawasan tersebut. Penelitian ini berfokus pada penentuan prioritas instrumen insentif dan disinsentif dalam mendukung upaya pelestarian yang berkelanjutan, khususnya melalui pengendalian terhadap pemanfaatan ruang. Kajian ini menggunakan pendekatan analisis *overlay* untuk membandingkan penggunaan lahan eksisting dengan rencana pola ruang, evaluasi kesesuaian melalui tabel ITBX, serta metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) dengan bantuan aplikasi *Expert Choice* guna menentukan tingkat prioritas insentif dan disinsentif. Temuan studi menunjukkan bahwa sebagian besar penggunaan lahan telah sesuai dengan rencana pola ruang maupun peraturan zonasi pada tabel ITBX, meskipun terdapat beberapa kawasan yang mengalami

alih fungsi menjadi permukiman. Bentuk insentif yang mendapatkan prioritas tertinggi mencakup keringanan pajak (31,6%), penyelenggaraan publikasi dan promosi (28,1%), pemberian kompensasi (21,5%), dan pemberian penghargaan (18,8%). Adapun disinsentif yang dianggap menjadi prioritas tertinggi adalah pembebanan kewajiban memberikan kompensasi (75,4%) dan pengenaan pajak yang tinggi (24,6%). Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan dalam penyusunan strategi pelestarian kawasan cagar budaya secara adaptif dan berkelanjutan.

*This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.*



---

#### **Corresponding Author:**

Darmawan Listya Cahya

Universitas Esa Unggul, Badan Riset dan Inovasi Nasional, Kabupaten Bogor, Indonesia

e-mail: [darmawan@esaunggul.ac.id](mailto:darmawan@esaunggul.ac.id)

---

## **PENDAHULUAN**

Kawasan cagar budaya memiliki peran vital dalam merepresentasikan jejak sejarah dan nilai-nilai kebudayaan masa lampau yang penting bagi penguatan identitas dan keberlanjutan budaya suatu bangsa. Kota tua Jakarta, sebagai salah satu kawasan bersejarah utama di Indonesia, menyimpan warisan arsitektur kolonial dan nilai historis tinggi yang berperan penting dalam pembentukan struktur sosial dan ekonomi kota sejak masa kolonial. Namun, di tengah arus urbanisasi dan tekanan pemanfaatan ruang yang masif, keberadaan kawasan ini semakin rentan terhadap perubahan fungsi lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang yang direncanakan untuk pelestariannya.

Perubahan fungsi ruang yang tidak terkendali di kawasan cagar budaya tidak hanya mengancam keberlanjutan fisik bangunan bersejarah, tetapi juga melemahkan nilai simbolik dan edukatif yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan kebijakan yang tidak hanya berbasis larangan atau perizinan, tetapi juga mampu memberikan insentif bagi pelestarian serta disinsentif terhadap pelanggaran. Instrumen kebijakan ini berperan penting dalam menciptakan keseimbangan antara pelestarian dan pemanfaatan ruang, khususnya di wilayah yang mengalami tekanan pembangunan seperti Kota Tua Jakarta.

Kajian terdahulu telah membuktikan efektivitas insentif dan disinsentif dalam konteks pengendalian kawasan dan pelestarian bangunan bersejarah. Rachmawati (2021) meneliti prioritas insentif dan disinsentif untuk kawasan Kembang Jepun Surabaya dan menemukan bahwa keringanan pajak dan pemberian penghargaan mampu mendorong kepatuhan pemilik bangunan terhadap aturan tata ruang. Sementara itu, Novitri (2018) mengkaji penerapan prioritas insentif dan disinsentif di Kampung Majapahit yang menunjukkan efek pembatasan melalui pajak dan kompensasi terhadap perubahan fungsi ruang. Studi-studi tersebut belum menggunakan metode kuantitatif berbasis prioritas, dengan menggunakan *Analytical Hierarchy Process (AHP)*, yang mampu memetakan tingkat urgensi dari instrumen kebijakan secara sistematis dan sesuai dengan konteks lokal.

Kerangka teoritis dalam studi ini merujuk pada konsep pengendalian pemanfaatan ruang dalam UU No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang. Pemikiran konseptual penelitian ini berangkat dari landasan bahwa pelestarian kawasan cagar budaya memerlukan kebijakan spasial adaptif yang mempertimbangkan kondisi eksisting, kepentingan pemilik bangunan, dan keterkaitan masyarakat terhadap nilai sejarah kawasan. *Novelty* dari penelitian ini terletak pada penggabungan pendekatan spasial melalui analisis kesesuaian penggunaan lahan dengan

pendekatan sistematis menggunakan metode *Analytical Hierachy Process (AHP)* untuk menyusun prioritas kebijakan insentif dan disinsentif. Penelitian ini juga menjawab kekurangan dalam literatur dengan menyoroti konteks khusus dari Kota Tua Jakarta sebagai kawasan cagar budaya di tengah dinamika perkotaan yang kompleks.

Secara eksplisit, tujuan utama penelitian ini adalah untuk: 1) mengidentifikasi kesesuaian kondisi eksisting di Kawasan Kota Tua Jakarta, 2) menentukan bentuk-bentuk insentif dan disinsentifi untuk pemilik bangunan cagar budaya di Kawasan Kota Tua Jakarta, 3) menganalisis penentuan prioritas bentuk dari insentif dan disinsentif untuk pemilik bangunan cagar budaya pada Kawasan Kota Tua Jakarta.

## METODE

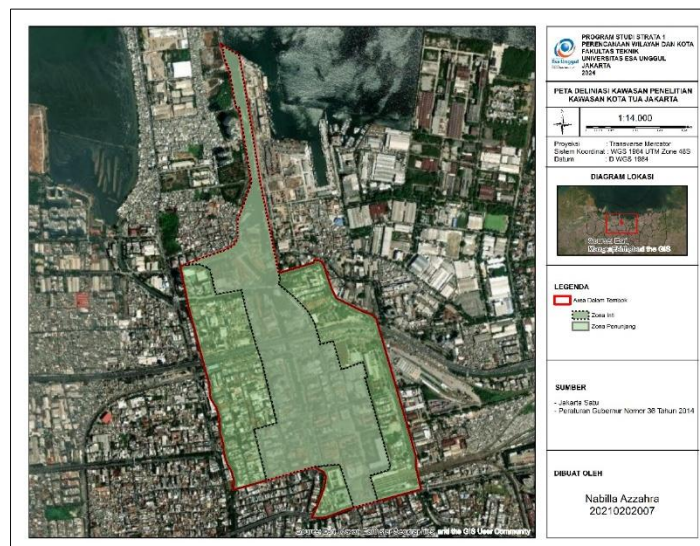
### 1. Waktu dan Lokasi

Kegiatan penelitian ini berlangsung mulai dari bulan Oktober 2024 sampai dengan Juli 2025, melalui sejumlah tahapan proses yang meliputi perencanaan awal, penentuan fokus permasalahan, pengumpulan data, analisis hasil, dan penyusunan laporan akhir. seluruh proses pelaksanaan dilakukan berdasarkan kerangka waktu yang telah ditetapkan sesuai ketentuan akademik yang berlaku.

Adapun lokasi penelitian berpusat di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta secara administratif meliputi dua wilayah, yaitu:

- Jakarta Barat: Mencakup Kecamatan Tambora dan Kecamatan Taman Sari
- Jakarta Utara: Mencakup Kecamatan Pedemangan dan Kecamatan Penjaringan

Luas keseluruhan kawasan penelitian berada di area di dalam tembok Kota Tua Jakarta dengan cakupan sekitar  $\pm 134$  Ha, yang terbagi menjadi dua wilayah zonasi, yakni zona inti seluas  $\pm 75$  Ha, dan zona penunjang seluas  $\pm 59$  Ha. Area ini mencakup sejumlah titik penting seperti Fatahillah, Kali Besar, Sunda Kalapa, yang secara keseluruhan memiliki nilai strategis tinggi dalam konteks pelestarian situs warisan budaya nasional.



**Gambar 1.** Peta Lokasi Penelitian  
Sumber: Hasil Analisis, 2025

### 2. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan dua teknik yaitu teknik pengambilan data primer dan sekunder. Metode ini dikembangkan untuk mendukung analisis kesesuaian penggunaan lahan dan penentuan prioritas kebijakan insentif dan disinsentif di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta.

#### A. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari lapangan melalui dua pendekatan utama yaitu:

- a. Observasi lapangan: kegiatan ini mencakup pengamatan langsung terhadap pemanfaatan ruang, bentuk bangunan, untuk mendukung analisis spasial
- b. Penyebaran kuesioner: Instrumen kuesioner digunakan untuk menghimpun data persepsi dari para stakeholder terkait bentuk insentif dan disinsentif. Kuesioner disusun dalam format tertutup dengan pilihan jawaban yang telah ditentukan.

#### B. Data Sekunder

Data sekunder dikumpulkan dari berbagai sumber dokumentatif yang telah tersedia sebelumnya, termasuk dokumen peraturan, rencana tata ruang, publikasi akademik, serta data statistik dari instansi pemerintah.

### 3. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan analisis utama untuk mencapai tujuan penelitian, yaitu sebagai berikut:

#### **Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan**

Analisis ini bertujuan untuk menilai sejauh mana kesesuaian penggunaan lahan eksisting di Kawasan Kota Tua Jakarta dengan rencana pola ruang yang ditetapkan dalam dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pendekatan yang digunakan menggabungkan analisis spasial melalui teknik overlay dan evaluasi normatif berdasarkan peraturan zonasi dengan menggunakan tabel ITBX.

Langkah pertama yang dilakukan dalam melakukan analisis spasial adalah membandingkan dua peta, yaitu peta penggunaan lahan eksisting yang diperoleh dari interpretasi citra dan hasil pengamatan lapangan, dengan peta rencana pola ruang dari RDTR. Proses *overlay* dilakukan menggunakan bantuan perangkat lunak Sistem Informasi Geografis (SIG) yaitu ArcGis, untuk mengidentifikasi area yang sesuai maupun yang terjadi simpangan dari rencana pola ruang di penggunaan lahan eksisting.

Hasil dari *overlay* spasial ini kemudian dianalisis lebih lanjut menggunakan tabel ITBX, yang instrumen evaluatif yang mengkalsifikasi jenis penggunaan lahan di tiap sub-zona ke dalam empat kategori, yaitu: I (diizinkan), T (terbatas), B (bersyarat), dan X (tidak diizinkan). Dengan mencocokkan hasil *overlay* terhadap klasifikasi ITBX di setiap zona dengan mengelompokkan kegiatan yang terdapat pada penggunaan lahan eksisting. Analisis ini mampu mengidentifikasi bentuk pelanggaran atau penyimpangan pemanfaatan ruang yang berpotensi merusak nilai sejarah pada kawasan cagar budaya.

#### **Analytical Hierarchy Process (AHP)**

Penentuan prioritas insentif dan disinsentif dilakukan dengan menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)*. Teknik ini digunakan untuk menyusun prioritas kebijakan berdasarkan pembobotan antar instrumen secara berpasangan, yang diperoleh dari hasil kuesioner para stakeholder. Proses analisis melibatkan beberapa tahap, yaitu: 1) menyusun struktur hierarki keputusan, 2) melakukan perbandingan berpasangan antar elemen, 3) menghitung bobot prioritas, dan 4) menguji konsistensi penilaian responden. Perhitungan dilakukan menggunakan perangkat lunak *Expert Choice*, yang menghasilkan skor prioritas dari masing-masing instrumen.

Elemen penting dalam validasi hasil *Analytical Hierarchy Process (AHP)* adalah nilai *overall inconsistency*, yaitu indikator untuk menguku konsisten dari jawaban responden dalam membandingkan antar variabel. Batas toleransi konsisten yang dapat diterima adalah  $\leq 0,1$ . Jika nilai yang dihasilkan melebihi angka tersebut, maka matriks perbandingan dianggap tidak konsisten dan perlu dilakukan pengisian ulang pada kuesioner. Oleh karena itu, hanya hasil yang memenuhi standar konsistensi yang digunakan dalam perumusan kebijakan prioritas.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kawasan penelitian terletak di dalam tembok Kota Tua Jakarta, yang merupakan bagian dari kawasan cagar budaya. Kawasan ini secara administratif mencakup sebagian wilayah Kecamatan Tambora dan Taman Sari di Jakarta Barat serta Kecamatan Penjarangan dan Pademangan di Jakarta Utara. Luas total kawasan penelitian mencapai  $\pm 134,1$  Ha, yang terbagi menjadi dua zona yaitu, zona inti seluas  $\pm 75,15$  Ha dan zona penunjang seluas  $\pm 57,95$  Ha.

### Penggunaan Lahan Eksisting

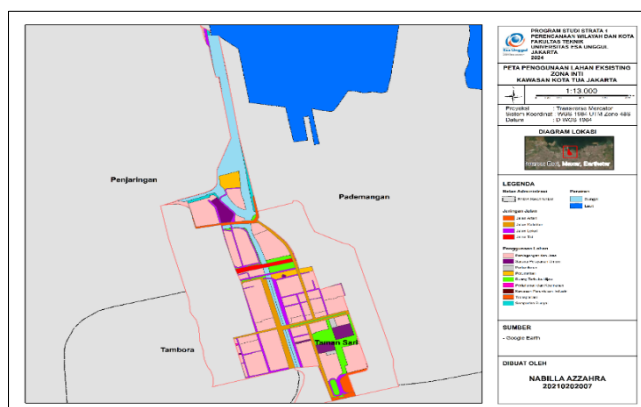
#### 1. Zona Inti

**Tabel 1.** Jenis Penggunaan Lahan Eksisting Zona Inti Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Presentase (%)
1	Sungai	12,51	16,65
2	Jalan	12,50	16,63
3	Ruang Terbuka Hijau (RTH)	5,79	7,71
4	Sempadan Sungai	0,93	1,24
5	Kawasan Peruntukan Industri	0,11	0,15
6	Perdagangan dan Jasa	36,69	48,82
7	Perkantoran	0,47	0,63
8	Pertahanan dan Keamanan	0,37	0,49
9	Perumahan	2,24	2,98
10	Sarana Pelayanan Umum	2,74	3,65
11	Transportasi	0,80	1,06
<b>Jumlah</b>		<b>75,15</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan tabel di atas, penggunaan lahan pada zona inti Kawasan Kota Tua Jakarta memiliki luas 75,15 Ha, yang didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa sebesar 36,69 Ha (48,85%), mencerminkan sebagai kawasan sebagai pusat ekonomi komersial. Penggunaan lahan untuk jalan seluas 12,50 Ha (16,63%), dan sungai seluas 12,51 Ha (16,65%), yang menunjukkan pentingnya keterkaitan dan elemen ekologis dalam struktur ruang. Ruang terbuka hijau mencakup 5,79 Ha (7,71%), berfungsi menjaga keseimbangan lingkungan, sarana pelayanan umum seluas 2,74 Ha (3,65%), dan permukiman seluas 2,24 Ha (2,98%). Penggunaan lahan lainnya mencakup kawasan transportasi seluas 0,80 (1,06%), perkantoran seluas 0,47 (0,63%), kawasan pertahanan dan keamanan seluas 0,37 Ha (0,49%), dan kawasan industri seluas 0,11 (0,15%).



**Gambar 2.** Jenis Penggunaan Lahan Eksisting Zona Inti Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

Sumber: Hasil Analisis, 2025

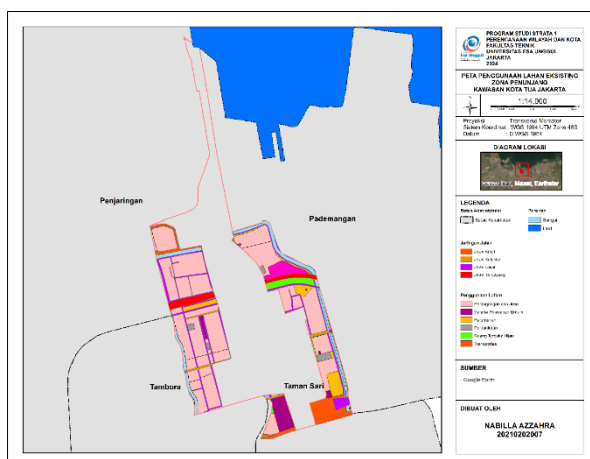
## 2. Zona Penunjang

**Tabel 2.** Jenis Penggunaan Lahan Eksisting Zona Penunjang Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Presentase (%)
1	Sungai	4,20	7,25
2	Jalan	10,36	17,88
3	Ruang Terbuka Hijau (RTH)	1,52	2,62
4	Perdagangan dan Jasa	32,82	56,64
5	Perkantoran	0,79	1,36
6	Pertahanan dan Keamanan	1,50	2,59
7	Perumahan	3,17	5,38
8	Sarana Pelayanan Umum	2,50	4,31
9	Transportasi	2,20	3,80
<b>Jumlah</b>		<b>59,06</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan tabel di atas, zona penunjang kawasan Kota Tua Jakarta memiliki total luas 57,95 Ha, dengan dominasi penggunaan lahan untuk perdagangan dan jasa seluas 32,82 Ha (56,64%), menggambarkan orientasi kuat pada sektor ekonomi. Selain itu, terdapat jalan seluas 10,36 Ha (17,88%), dan sungai seluas 4, 20 Ha (7,25%). Selanjutnya terdapat penggunaan lahan untuk sarana pelayanan umum seluas 2,50 Ha (4,31%), kawasan transportasi seluas 2,20 Ha (3,80%), permukiman seluas 33,17 Ha (5,38%), pertahanan dan keamanan 3,17 Ha (5,38%), perkantoran 0,79 (1,36%), dan ruang terbuka hijau seluas 1,52 (2,62%).



**Gambar 3.** Jenis Penggunaan Lahan Eksisting Zona Penunjang Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

Sumber: Hasil Analisis, 2025

## Penggunaan Lahan Rencana Pola Ruang RDTR

### 1. Zona Inti

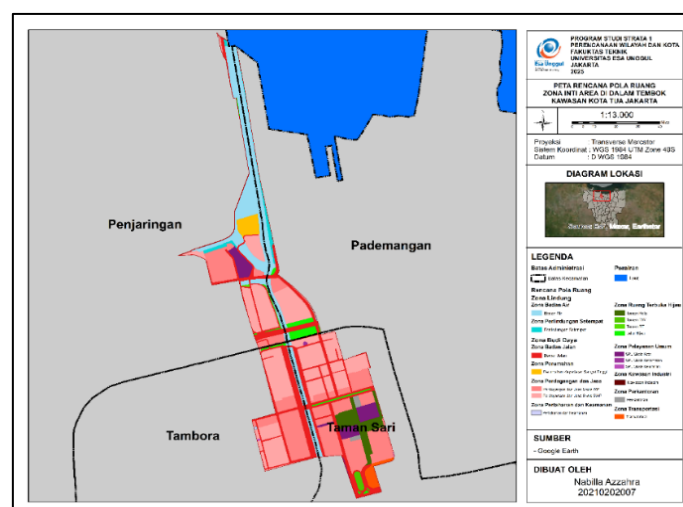
**Tabel 3.** Jenis Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Pola Ruang Zona Inti Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

Zona	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Presentase (%)	
<b>Zona Lindung</b>	Zona Badan Air	Badan Air	12,51	16,65
	Zona Perlindungan Setempat	Sempadan Sungai	0,93	1,24
	Zona Ruang Terbuka Hijau	Taman Kota	2,79	3,71
		Taman RW	0,35	0,47

		Taman RT	1,05	1,40	
		Jalur Hijau	1,60	2,13	
	Zona Badan Jalan	Badan Jalan	12,50	16,63	
	Zona Perumahan	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	1,13	1,50	
	Zona Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa Skala SWP	20,62	27,43	
		Perdagangan dan Jasa Skala WP	17,18	22,86	
<b>Zona Budidaya</b>	Zona Perkantoran	Perkantoran	0,47	0,63	
	Zona Sarana Pelayanan Umum	SPU Skala Kota	2,68	3,57	
		SPU Skala Kecamatan	0,039	0,05	
		SPU Skala Kelurahan	0,025	0,03	
	Zona Kawasan Peruntukan Industri	Kawasan Peruntukan Industri	0,11	0,15	
	Zona Pertahanan dan Keamanan	Pertahanan dan Keamanan	0,37	0,49	
	Zona Transportasi	Transportasi	0,80	1,06	
	<b>Jumlah</b>			<b>75,15</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Peta Rencana pola Ruang RDTR DKI Jakarta Tahun 2022

Berdasarkan tabel penggunaan lahan berdasarkan rencana pola ruang untuk kawasan zona inti kawasan cagar budaya kota tua Jakarta memiliki luas total 75,15 ha, yang terbagi menjadi zona lindung dan zona budidaya. Zona lindung memiliki peran menjaga stabilitas ekologis, yang didominasi oleh zona badan air seluas 12,51 Ha (16,65%), diikuti zona perlindungan setempat berupa sempadan sungai seluas 0,93 ha (1,24%), dan zona ruang terbuka hijau berupa taman kota, taman RW, taman RT, serta jalur hijau dengan total luas 5,79 (7,71%). Sementara itu, zona budidaya difungsikan untuk mendukung aktivitas masyarakat dan kawasan. Zona lindung ini terdiri dari zona badan jalan seluas 12,50 (16,63%), zona perumahan dengan klasifikasi perumahan kepadatan sangat tinggi seluas 1,13 (1,50%), perdagangan dan jasa dengan skala SWP dan WP seluas 37,80 Ha (50,29%), perkantoran seluas 0,47 Ha (0,63%), zona pelayanan umum dengan skala kota, kecamatan, dan kelurahan seluas 2,74 Ha (3,65%), transportasi 0,80 Ha (1,06%), pertahanan dan keamanan seluas 0,37 (0,49%), dan zona kawasan peruntukan industri seluas 0,11 Ha (0,15%).



**Gambar 4.** Jenis Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Pola Ruang Zona Inti Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

Sumber: Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan, 2025

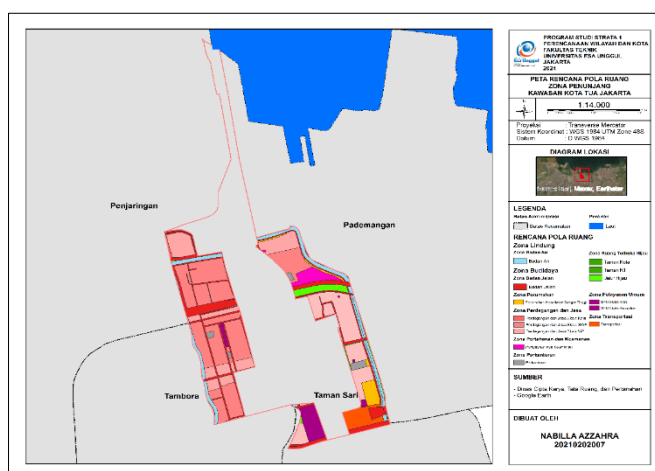
## 2. Zona Penunjang

**Tabel 4.** Jenis Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Pola Ruang Zona Penunjang Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

Zona	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Presentase (%)	
<b>Zona Lindung</b>	Zona Badan Air	Badan Air	4,20	7,11
	Zona Ruang Terbuka Hijau	Taman Kota	0,10	0,17
		Taman RT	0,022	0,04
<b>Zona Budidaya</b>		Jalur Hiaju	1,40	2,73
	Zona Badan Jalan	Badan Jalan	10,36	17,54
	Zona Perumahan	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	1,68	2,84
		Perdagangan dan Jasa Skala Kota	0,16	0,27
		Perdagangan dan Jasa Skala SWP	23,62	39,97
		Perdagangan dan Jasa Skala WP	10,53	17,82
	Zona Perkantoran	Perkantoran	0,79	1,34
	Zona Sarana Pelayanan Umum	SPU Skala Kota	2,37	4,01
		SPU Skala Kelurahan	0,13	0,22
	Zona Pertahanan dan Keamanan	Pertahanan dan Keamanan	1,50	2,54
Zona Transportasi	Transportasi	2,20	3,73	
<b>Jumlah</b>		<b>59,06</b>	<b>100,00</b>	

Sumber: Peta Rencana pola Ruang RDTR DKI Jakarta Tahun 2022

Berdasarkan tabel di atas, rencana pola ruang pada zona penunjang di Kawasan Kota Tua Jakarta terbagi menjadi dua zona yaitu, zona lindung dan zona budidaya. Zona lindung mencakup 5,72 Ha (9,69%) dari luas keseluruhan wilayah, yang terdiri dari zona badan air seluas 4,20 (7,11%), dan zona ruang terbuka hijau seluas 1,52 Ha (2,58%). Sementara itu, zona budidaya mencakup sebagian besar kawasan dan berfungsi sebagai penunjang aktivitas kawasan, yang terdiri dari zona badan jalan seluas 10,36 (17,54%), zona perumahan dengan klasifikasi perumahan dengan kepadatan sangat tinggi seluas 1,68% (2,84%), zona perdagangan dan jasa yang terdiri dari skala kota, SWP, dan WP seluas 34,31 Ha (58,06%), zona perkantoran seluas 0,79 Ha (1,34%), zona sarana pelayanan umum yang terdiri dari skala kota dan kelurahan seluas 2,50 Ha (4,23%), zona pertahanan dan keamanan seluas 1,50 Ha (2,54%), dan zona transportasi seluas 2,20 Ha (3,73%).



**Gambar 5.** Jenis Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Pola Ruang Zona Penunjang Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

Sumber: Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan, 2025

## Penetapan Bentuk Insentif dan Disinsentif

Dalam penetapan bentuk insentif dan disinsentif untuk Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta dalam rangka upaya pengendalian ruang demi keberlanjutan pelestarian kawasan, mengacu pada draft kebijakan Ranpergub DK Jakarta Tahun 2024 Tentang Pemberian Insentif dan Disinsentif Untuk Mendukung Perwujudan Rencana Tata Ruang. Selanjutnya bentuk-bentuk insentif dan disinsentif yang telah ditetapkan ini akan dianalisis lebih jauh menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)* dengan bantuan perangkat lunak *Expert Choice* untuk menentukan skala prioritasnya. Berikut tabel bentuk-bentuk insentif dan disinsentif yang telah ditetapkan.

**Tabel 5.** Bentuk Insentif dan Disinsentif Pada Kawasan Kota Tua Jakarta

Jenis	Insentif	Disinsentif
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	Pajak yang diberikan kepada pemilik bangunan diringankan	Pajak yang diberikan kepada pemilik bangunan lebih tinggi Pembebanan kewajiban menyerahkan sarana dan prasarana umum oleh pemilik bangunan kepada pemangku kepentingan
Pemberian Kompensasi	Memberikan peningkatan luas lantai (KLB, KDB, dan/atau KTB)	
Pemberian Penghargaan	Memberikan piagam, plakat, dan bentuk penghargaan lainnya kepada pemilik bangunan	-
Pemberian Publikasi dan Promosi	Memberikan publikasi dan promosi berupa media elektronik, dan media lainnya kepada pemilik bangunan	-

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan identifikasi pada tabel tersebut telah ditentukan insentif dan disinsentif yang akan dilakukan analisis prioritas menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)* dengan bantuan *aplikasi expert choice*. Insentif yang ditetapkan mencakup pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pemberian kompensasi berupa peningkatan luas lantai (KLB, KDB, dan/atau KTB), pemberian penghargaan non-materi seperti sertifikat, plakat, dan pemberian publikasi dan promosi terhadap bangunan cagar budaya yang telah di jaga dan dilestarikan. Pemberian insentif ini ditetapkan untuk menarik minat dan memberikan motivasi kepada pemilik BCB agar tetap menjaga dan merawat keaslian bangunan cagar budaya yang dimiliki. Selain itu, disinsentif diberikan sebagai upaya untuk mengendalikan dan membatasi terjadi pelanggaran atau perubahan fungsi ruang yang tidak sesuai dengan regulasi yang telah ditetapkan. Berdasarkan tabel di atas bentuk disinsentif yang telah ditetapkan mencakup pemberian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang lebih tinggi untuk pemilik BCB yang tidak mematuhi ketentuan tata ruang, serta pembebanan kewajiban memberikan kompensasi berupa penyerahan sarana dan prasarana kepada pemangku kepentingan. Pemberian disinsentif ini bertujuan agar para pemilik BCB tidak melakukan perubahan pada bangunan cagar budaya secara signifikan, sekaligus membantu menjaga keaslian dan nilai penting pada bangunan yang berada di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta.

## PEMBAHASAN

### Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan

#### 1. Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisting Dengan Rencana Pola Ruang

**Tabel 6.** Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Pada Zona Inti di Kawasan Kota Tua Jakarta

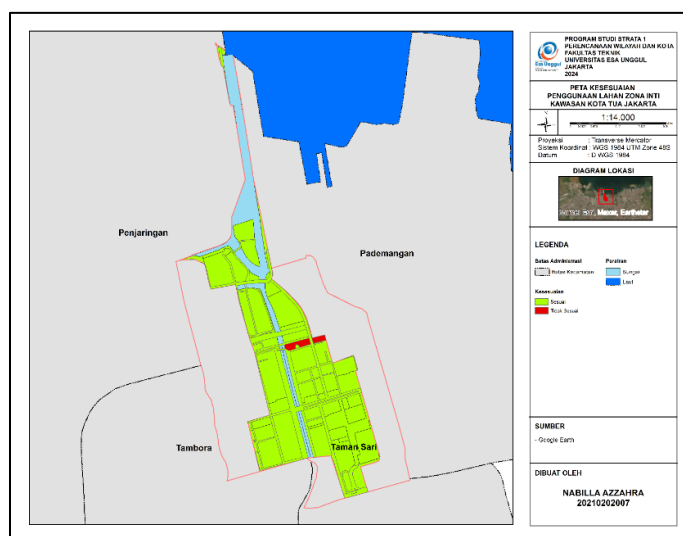
Jenis Penggunaan Lahan	Eksisting (Ha)	Pola Ruang (Ha)	Kesesuaian Luas	Kesesuaian Fungsi	Presentase Kesesuaian (%)
Sungai	12,51	12,51	Sesuai	Sesuai	100

Sempadan Sungai	0,93	0,93	Sesuai	Sesuai	100
Ruang Terbuka Hijau	5,79	5,79	Sesuai	Sesuai	100
Jalan	12,50	12,50	Sesuai	Sesuai	100
Perdagangan dan Jasa	36,69	37,80	Tidak Sesuai	Sepenuhnya Sesuai	97
Perkantoran	0,47	0,47	Sesuai	Sesuai	100
Perumahan	2,24	1,13	Tidak Sesuai	Sepenuhnya Sesuai	50
Sarana Pelayanan Umum	2,74	2,74	Sesuai	Sesuai	100
Pertahanan dan Keamanan	0,37	0,37	Sesuai	Sesuai	100
Transportasi	0,80	0,80	Sesuai	Sesuai	100
Kawasan Peruntukan Industri	0,11	0,11	Sesuai	Sesuai	100

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil analisis, untuk zona inti Kawasan Kota Tua Jakarta secara umum telah sesuai dengan rencana tata ruang. Sungai seluas 12,5 Ha, sempadan sungai seluas 0,93 Ha, ruang terbuka hijau 5,79 Ha, jaringan jalan 12,50 Ha, Perkantoran 0,47 Ha, sarana pelayanan umum 2,74 Ha, pertahanan dan keamanan 0,37 Ha, transportasi 0,80 Ha, dan kawasan peruntukan industri 0,11 Ha, keseluruhan kesesuaiannya tercatat 100 % sesuai, baik dari segi luas maupun fungsi.

Namun, terdapat ketidaksesuaian pada kawasan perdagangan dan jasa baik dari segi luas yaitu pada eksisting 36,69 Ha yang pada rencana seharusnya 37,80 Ha, sehingga luas kawasan mengalami kekurangan seluas  $\pm 1,11$  Ha, karena sebagian kawasan tersebut telah berkembang menjadi kawasan perumahan. Kawasan perumahan tersebut melampaui alokasi luas pada rencana yaitu seharusnya seluas 1,13 Ha menjadi 2,24 Ha, menunjukkan pergeseran ruang peruntukan perdagangan/jasa ke kawasan perumahan yang berpotensi mengurangi optimalisasi fungsi kawasan.



**Gambar 6.** Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisting dengan Rencana Pola Ruang Zona Inti Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

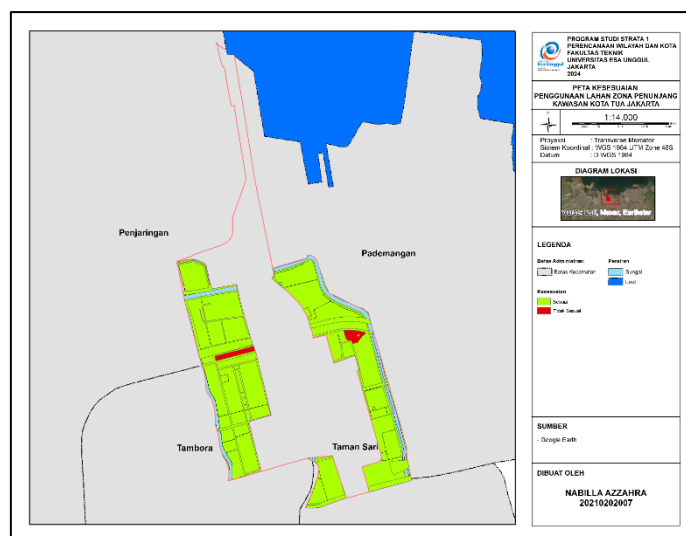
Sumber: Hasil Analisis, 2025

**Tabel 7 . Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Pada Zona Penunjang di Kawasan Kota Tua Jakarta**

Jenis Penggunaan Lahan	Eksisting (Ha)	Pola Ruang (Ha)	Kesesuaian Luas	Kesesuaian Fungsi	Presentase Kesesuaian (%)
Sungai	4,20	4,20	Sesuai	Sesuai	100
Jalan	1,52	1,52	Sesuai	Sesuai	100
Ruang Terbuka Hijau	10,36	10,36	Sesuai	Sesuai	100
Perdagangan dan Jasa	32,82	34,31	Tidak Sesuai	Tidak Sepenuhnya Sesuai	95,55
Perkantoran	0,79	0,79	Sesuai	Sesuai	100
Perumahan	3,17	1,68	Tidak Sesuai	Tidak Sepenuhnya Sesuai	53
Sarana Pelayanan Umum	2,50	2,50	Sesuai	Sesuai	100
Pertahanan dan Keamanan	1,50	1,50	Sesuai	Sesuai	100
Transportasi	2,20	2,20	Sesuai	Sesuai	100

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil analisis pada zona penunjang, menunjukkan bahwa sebagian besar penggunaan lahan sesuai dengan rencana pola ruang. Penggunaan lahan berupa jalan, ruang terbuka hijau, perkantoran, sarana pelayanan umum, pertahanan dan keamanan, transportasi mencapai kesesuaian 100%, menandakan fungsi utama kawasan telah berjalan sesuai dengan rencana tata ruang. Namun terdapat ketidaksesuaian pada kawasan perdagangan dan jasa, dengan luas eksisting 32,82 Ha dengan tingkat kesesuaian 95,55%. Ketidak sesuaian ini disebabkan oleh alih fungsi lahan menjadi kawasan perumahan, sehingga luas perumahan menjadi 2,79 Ha yang seharusnya dalam rencana pola ruang seluas 1,68 Ha. Kondisi ini berdampak pada ketidaksesuaian baik dari sisi fungsi maupun luas lahan.



**Gambar 7.** Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisting Dengan Rencana Pola Ruang Zona Penunjang Area di dalam Tembok Kawasan Kota Tua Jakarta

Sumber: Hasil Analisis, 2025

## 2. Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Tabel ITBX

**Tabel 8.** Jenis Kegiatan Penggunaan Lahan Berdasarkan Ketentuan ITBX

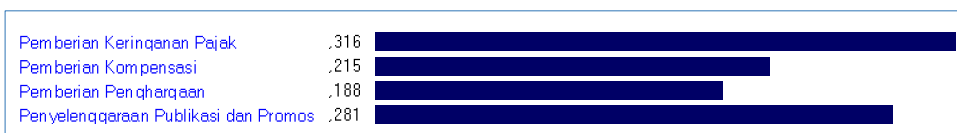
No	Kegiatan	Zona Badan Air		Zona Perlindungan Sempadan				Ruang Terbuka Hijau				Zona Perumahan	Zona Perdagangan dan Jasa				Zona Perkantoran	Zona Sarana Pelayaman Umum			Zona Kawasan Perumahan Industri	Zona Perumahan dan Keamanan	Zona Transportasi
		BA	PS	RTH 2	RTH 5	RTH 6	RTH 8	R 1	K 1	K 2	K 3	KT	SPU-1	SPU-2	SPU-3	KPI	HK	TR					
<b>Ruang Terbuka Hijau</b>																							
1	Taman Kota	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
2	Taman RW	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
3	Taman RT	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
4	Jalur Hijau	I	I	I	I	I	I	X	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
<b>Perumahan</b>																							
1	Rumah Tapak	X	X	B	B	B	X	I	I	I	I	B	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
2	Rumah Flat	X	X	B	B	B	X	I	I	I	I	B	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
3	Rumah Minit	X	X	B	B	B	X	I	I	I	I	B	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
4	Rumah Susun Komersial	X	X	TB	TB	TB	X	TB	TB	TB	TB	B	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	
5	Rumah Susun Klausur	X	X	TB	TB	TB	X	TB	TB	TB	TB	B	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	
6	Rumah Susun Umum	X	X	TB	TB	TB	X	TB	TB	TB	TB	B	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	
7	Rumah Susun Negara	X	X	TB	TB	TB	X	TB	TB	TB	TB	B	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	TB	
<b>Perdagangan dan Jasa</b>																							
1	Pertokoan	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	X	X	X	X	I	B	I					
2	Passir	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	X	I	I	I	I	X	I					
3	Wangung Klojong	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
4	Mini Market	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	I	B	B	B	B	I	B	I				
5	Pusat Pembelajaran	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	X	B	B	B	B	I	B	I				
6	Supermarket	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	X	B	B	B	B	I	B	I				
7	Tempat Hiburan Malam	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
8	Restoran	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	I	B	B	B	B	I	B	I				
9	Hotel	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
10	Penginapan	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
11	Apartemen	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
<b>Perkantoran</b>																							
1	Kantor dan Bisnis Profesional	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	I	B	B	B	B	I	B	I				
<b>Sarana Pelayaman Umum</b>																							
1	TK	X	X	B	B	B	B	B	T	T	T	I	I	I	I	I	B	I					
2	SD	X	X	B	B	B	B	B	T	T	T	I	I	I	I	I	B	I					
3	SMP	X	X	B	B	B	B	B	T	T	T	I	I	I	I	I	B	I					
4	SMA/SMK/MA	X	X	B	B	B	B	B	T	T	T	I	I	I	I	I	B	I					
5	Rumah Sakit	X	X	B	B	B	B	B	T	T	T	I	I	I	I	I	B	I					
6	Rumah Sakit Bersalin	X	X	B	B	B	B	B	T	T	T	I	B	B	B	B	I	B	I				
7	Podiatik	X	X	B	B	B	B	B	I	T	T	I	B	B	B	B	I	B	I				
8	Parkoran	X	X	B	B	B	B	B	T	T	T	I	I	I	I	I	B	I					
9	Apotek	X	X	B	B	B	B	B	I	I	I	I	I	I	I	I	B	I					
10	Masjid	X	X	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
11	Musholla	X	X	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
12	Gereja	X	X	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
13	Pura	X	X	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
14	Vihara	X	X	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
15	Stasiun	X	X	I	I	I	I	B	I	I	I	I	I	I	I	I	B	B	I				
16	Tempat Parkir Industri	X	X	I	I	I	I	I	T	T	T	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
1	Kawasan Perumahan Industri	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X				

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil analisis, sebagian besar kegiatan di penggunaan lahan pada Kawasan Kota Tua Jakarta telah sesuai dengan ketentuan IBX, kecuali kegiatan perumahan yang terdapat di zona sempadan sungai yang seharusnya tidak diperbolehkan. Ketidaksiesuaian ini menyalahi zona perlindungan, berpotensi menimbulkan risiko pada lingkungan pada sempadan sungai.

### Analytical Hierarchy Process (AHP)

#### 1. Insentif

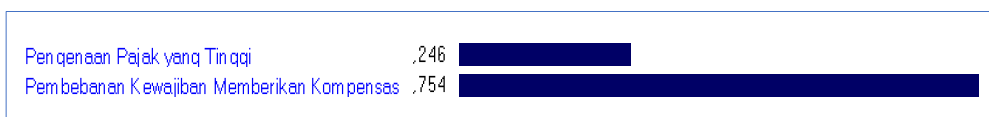


**Gambar 8.** Hasil AHP Prioritas Bentuk Insentif Kawasan Kota Tua Jakarta

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Pembahasan Analisis dengan *Expert Choice* menunjukkan nilai *inconsistency* 0,01 ( $\leq 0,1$ ), sehingga penilaian dinyatakan konsisten. Berdasarkan bobot AHP, prioritas insentif di Kawasan Kota Tua dapat ditetapkan secara terstruktur dari yang tertinggi hingga terendah. Dengan insentif keringanan pajak menjadi yang tertinggi dengan nilai 0,316 dan pemberian penghargaan menjadi yang terendah dengan nilai 0,188.

#### 2. Disinsentif



**Gambar 9.** Hasil AHP Prioritas Bentuk Disinsentif Kawasan Kota Tua Jakarta

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Pembahasan Analisis dengan *Expert Choice* menunjukkan nilai inconsistency 0,001 ( $\leq 0,1$ ), sehingga penilaian dinyatakan konsisten. Dengan pembebanan kewajiban memberikan kompensasi menjadi yang tertinggi dengan nilai 0,754 dan pengenaan pajak yang tinggi menjadi yang terakhir dengan nilai 0,246.

## KESIMPULAN

Analisis kesesuaian lahan di Kawasan Kota Tua Jakarta menunjukkan bahwa sebagian besar zona inti dan penunjang telah sesuai rencana tata ruang, terutama untuk ruang terbuka hijau, sarana umum, perkantoran, dan sempadan sungai, namun terdapat ketidaksesuaian pada perdagangan dan jasa yang sebagian beralih menjadi permukiman, serta pendirian rumah di sempadan sungai yang dilarang oleh ketentuan ITBX. Untuk menjaga kelestarian dan pengendalian pemanfaatan ruang, ditetapkan bentuk insentif berupa pemberian keringanan pajak, pemberian kompensasi, penyelenggaraan publikasi dan promosi, dan pemberian penghargaan, sedangkan disinsentif meliputi pengenaan pajak yang tinggi dan pembebanan kewajiban pemberian kompensasi. Berdasarkan analisis hirarki proses, prioritas insentif tertinggi berupa pemberian keringanan pajak, dan terendah pemberian penghargaan, sedangkan untuk disinsentif berupa pembebanan kewajiban pemberian kompensasi, dan yang terendah berupa pengenaan pajak yang tinggi. Analisis ini berkaitan dengan temuan ketidaksesuaian dan alih fungsi lahan pada analisis kesesuaian lahan, sehingga insentif akan diberikan kepada yang patuh, dan disinsentif diberikan kepada pelanggar. Pemberian diberikan berdasarkan tingkat prioritasnya.

## UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis menyampaikan apresiasi dan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dalam penyelesaian penelitian ini. Ucapan terima kasih khusus ditujukan kepada Dinas Kebudayaan DKI Jakarta, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan, Balai Pelestarian Kebudayaan Wilayah VIII, serta Unit Pengelola Kawasan Kota Tua Jakarta, dan akademisi yang telah membantu dalam memberikan data dan menjadi responden dalam penelitian ini. Terima kasih juga saya sampaikan kepada dosen pembimbing penulis yang telah memberikan arahan, masukan, dan perbaikan dalam penelitian ini. Tidak lupa, penulis berterima kasih kepada keluarga, pasangan, dan rekan-rekan atas bantuan dan dukungan selama proses penyusunan penelitian ini berlangsung.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ajimas, Kathon Wira. “Faktor-Faktor Perubahan Penggunaan Lahan yang Tidak Sesuai Rencana tata Ruang di Koridor Lingkar Timur Sidoarjo,” (2017).
- Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta. “Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Daerah Khusus Ibukota Jakarta” 9 (2022): 356–63.
- Gubernur Daerah Khusus Jakarta. “Rencana Peraturan Gubernur Daerah Khusus Jakarta Tentang Insentif dan Disinsentif dalam Perwujudan Rencana Tata Ruang .” (2024).
- Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. “Peraturan Gubernur Nomor 36 Tahun 2014 Tentang Rencana Induk Kawasan Kota Tua.” (2014). <https://jdih.jakarta.go.id/dokumenPeraturanDirectory/0031/2014PERGUB003136.pdf>.
- Kementrian PUPR. “Peraturan Menteri PUPR No. 19 Tahun 2021 Pedoman Teknis Bangunan Cagar Budaya.” (2021), 1–55.
- Kushidayati, Annisa Rakhmawati. “Arahan Pengendalian Penggunaan Lahan Di Koridor Jalan Raya Juanda Sidoarjo.” *Jurnal Teknik ITS* 6, no. 2 (2017).

<https://doi.org/10.12962/j23373539.v6i2.27046>.

Nofitri, E. "Prioritas Bentuk Insentif Dan Disinsentif Kampung Majapahit Kecamatan Trowulan. (2018).

[http://repository.ub.ac.id/12563/%0Ahttp://repository.ub.ac.id/12563/7/Elvin Nofitri.pdf](http://repository.ub.ac.id/12563/%0Ahttp://repository.ub.ac.id/12563/7/Elvin%20Nofitri.pdf).

Rachmawati, Dea Nanda. "Penentuan Prioritas Insentif Dan Disinsentif Bangunan Cagar Budaya Di Kawasan Kembang Jepun Surabaya," (2021).

Rahayu, Andita Rizki. "Penentuan Insentif dan Disinsentif Pengendalian Pertumbuhan Akomodasi Wisata di Kawasan Wisata Kaliurang." (2015). 445.

[https://repository.its.ac.id/72801/2/3611100070-Undergraduate\\_Thesis.pdf](https://repository.its.ac.id/72801/2/3611100070-Undergraduate_Thesis.pdf).

Undang-Undang Republik Indonesia. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya." (2010).

Undang-Undang Republik Indonesia. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang." (2007).