

**EVALUASI KESESUAIAN PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN TERHADAP PELAKSANAAN RENCANA DETAIL
TATA RUANG KECAMATAN SEWON KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh:

HARI SULISTYONO
NIM.10192523/MP

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	
A. Tinjauan Pustaka	12
1. Penggunaan Tanah	12
2. Perkembangan Wilayah dan Perubahan Penggunaan Tanah	15
2.1. Perkembangan Wilayah	15
2.2. Perubahan Penggunaan Tanah	16
3. Perumahan dan Pemukiman	18
3.1. Persyaratan suatu perumahan dan pemukiman	20
3.2. Pola Perumahan	20
4. Konsep Penataan Ruang	21
4.1. Pengertian Pengendalian Pemanfaatan Ruang	24
4.2. Ruang Lingkup dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang	25
4.2.1. Pengawasan Pemanfaatan Ruang	26
4.2.2. Penertiban Pemanfaatan Ruang	26
5. Rencana Detail Tata Ruang	27
6. Evaluasi Pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang	28
B. Kerangka Pemikiran	31
C. Hipotesis	35

	Halaman
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Format Penelitian	36
1. Metode Penelitian	36
2. Pendekatan Penelitian	36
B. Lokasi Penelitian.....	37
C. Populasi dan Sampel.....	38
D. Variabel Penelitian.....	38
E. Jenis dan Sumber Data	40
F. Teknik Pengumpulan Data	41
G. Teknik Analisis Data.....	42
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Kondisi Fisik Wilayah	
1. Letak Geografis, Batas Administrasi dan Luas Wilayah.....	49
2. Topografi.....	51
3. Penguasaan Tanah.....	51
4. Penggunaan Tanah.....	52
B. Kondisi Sosial Ekonomi.....	53
1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk.....	53
2. Jumlah Penduduk Berdasarkan Angkatan Kerja.....	54
C. Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.....	55
BABV. ANALISIS KESESUAIAN PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERHADAP RENCANA DETAIL TATA RUANG	
A. Kesesuaian Lokasi Perumahan Terhadap RDTR.....	57
B. Upaya Pemda Terhadap Arah Kebijakan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	59
C. Peninjauan Kembali (<i>Review</i>) RDTR terhadap Perubahan Peruntukan Pemanfaatan Ruang.....	67
BAB VI. ANALISIS SEBARAN POLA PERUMAHAN.....	70
BABVII. ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KESESUAIAN PERKEMBANGAN PERUMAHAN.....	75
BAB VIII. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA.....	84
LAMPIRAN.....	87
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	105

ABSTRACT

Along with population growth and the limit of land supply caused a shift function from urban area to the sub urban area (urban fringe), District Sewon is an area of housing development that is in border to the city of Yogyakarta. The housing development is high in 2008-2013 have its impact on depreciation of productive land. RDTR is one of the regulation in order to control the land utilization. District Sewon's RDTR is set on Perda 38/2008. This reasearch aimed to reveal the suitability of housing development against RDTR, determaind the distribution pattern of the housing development in the District Sewon and determined the influence of factors of accessibility (distance to the main roads), distance to the bussiness centers, distance to the health facility and price.

This research was conducted in the District Sewon Bantul. The method used in this research is survey research method with quantitative approach and spatial analysis. The data has been collected by field observation, interviews and maps. Furthermore, the data obtained were processed and analyzed by the overlay technique to determine the suitability of housing development against RDTR. The distribution pattern of housing determined by using *Nearest Neighbor Analysis Technique* and statistical tests used the E-View 7.2 to determine the influence of factors that affect the suitability of housing development against RDTR.

The suitability analysis of housing development against RDTR is showed that 12 of 33 housing are not compatible with RDTR and 21 are compatible. About 9.4128 ha (0.0059% of the total area) of the housing development in 2008-2013 are compatible in the direction of the settlement area in. The housing development that is not compatible with RDTR covering 5.9895 hectares (0.0014%), allocated in paddy fields, industrial and trade/services. Second, The distribution patterns of housing development in the District Sewon is clustered, produced by the nearest neighbor analysis, From the nearest neighbor analysis showed the value of Z score = -4.348272 and $p = 0.000014$ (less than -2.58 or more than 2.58 and p-value less than 0.01). Based on the results of this result, accessibility and price having effect on the suitability of the housing development. Accessibility (distance to the road) is having significant negative effect on the suitability of housing development at 95% confidence level or significance level (α) = 0.05 with probability value at 0.0338 <0.05. Land price is having significant positive effect on the suitability of the housing development at the 95% confidence level or significance level (α) = 0.05 with probability value at 0.0346 <0.05.

Keyword: housing development, suitabitily of spatial planning, distribution patterns, accessibility, price.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan sumber daya alam dan lingkungan salah satunya adalah tekanan penduduk terhadap ketersediaan lahan. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat menyebabkan tingginya aktifitas pembangunan sehingga berdampak dapat mengurangi produksi pangan karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi menjadi lahan terbangun. Masalah pembangunan tersebut membawa dampak negatif terhadap ketersediaan lahan pertanian sebagai sumber pangan dan mata pencaharian petani. Aktifitas pembangunan dapat berupa pembangunan lahan untuk perumahan yang berdampak pada penyusutan lahan pertanian. Pengelolaan lingkungan khususnya pertanian tersebut sesuai dengan Pasal 15 UU Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan: *“memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah ini, dengan memperhatikan pihak yang ekonomi lemah”*. Atas dasar itulah pentingnya menjaga eksistensi lahan pertanian, sehingga perlu pengawasan pemanfaatan ruang terhadap perubahan fungsi kawasan khususnya lahan pertanian.

Banyak kota di Indonesia telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Salah satu akibat yang ditimbulkan dari perkembangan kota yang sangat cepat tersebut adalah kecenderungan pergeseran fungsi kekotaan ke daerah pinggiran kota (*urban fringe*) yang disebut dengan proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar (*urban sprawl*). Yunus (2000:125)

menyatakan bahwa gejala pengambil alihan tanah didaerah pinggiran kota atau pedesaan oleh penggunaan tanah perkotaan disebut *invasion* . Proses *invasion* dan *urban sprawl* inilah yang menjadi faktor pendorong perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian di daerah pinggiran kota. Dengan kondisi demikian, diduga permintaan terhadap tanah untuk pembangunan akan semakin meningkat.

Perkembangan yang cukup pesat di wilayah *aglomerasi* yang merupakan wilayah pengembangan dan pemekaran kota Yogyakarta, termasuk di Kabupaten Bantul yang berada di Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon, dan Kecamatan Kasihan. Salah satu dampak perkembangan wilayah yakni penyusutan lahan pertanian yang berdampak pada penurunan produksi pangan akibat perkembangan pembangunan perumahan yang tidak terkendali dari tahun 2008-2013 yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang sehingga lahan produktif di Bantul menjadi berkurang (<http://regional.kompas.com/read/2010/12/04/1301096> diakses pada tanggal 15 Agustus 2013 pukul 15.30 wib). Padahal untuk alih fungsi lahan pertanian di Bantul maksimal 40 hektar pertahun, namun kenyataannya banyak pengembang mengajukan izin mendirikan bangunan (IMB) dan izin klarifikasi tercatat melebihi kuota tersebut ke dinas perijinan. (Sumber: Dinas Pertanian Kabupaten Bantul).

Kota Yogyakarta sudah tidak mampu lagi menyediakan ruang untuk kegiatan penduduknya. Lahan yang ada dalam kota terbatas sementara kebutuhan akan lahan semakin banyak. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan lahan, fungsi kekotaan mulai mengambil lahan yang ada di pinggiran kota, seperti halnya

Kecamatan Sewon yang langsung berbatasan dengan Kota Yogyakarta. Berbagai fungsi kota mulai tumbuh dan berkembang di daerah pinggiran tersebut (secara administratif termasuk Kabupaten Bantul), salah satunya adalah pembangunan perumahan.

Perkembangan perumahan di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul tergolong tinggi sejak tahun 2008. Pengamatan sementara menunjukkan ada sekitar 125 perumahan di Kabupaten Bantul (Sumber: Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, Energi dan Sumber Daya Mineral D.I Yogyakarta, 2013). Kompleks perumahan tersebut berupa rumah-rumah yg sudah dihuni dan rumah yang sedang dalam tahap perkembangan. Terbentuknya perumahan di Kecamatan Sewon kecenderungan mengelompok karena penyebarannya pada tiap kelurahan tidak merata, mengingat daerahnya berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta.

Ketentuan dalam Pasal 38 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Disamping hal tersebut juga bahwa kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk: mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna. Penetapan lokasi pembangunan perumahan harus memenuhi persyaratan berdasarkan Pasal 98 yakni: kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan; kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni; tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan; kualitas bangunan; dan kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

Pengendalian penataan ruang berdasarkan Pasal 35 UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang terkait dengan pemanfaatan ruang yakni peraturan zonasi, perizinan, intensif dan disintensif dalam pelaksanaannya dilakukan pemantauan dan evaluasi RTRW. Tindakan pemantauan dan evaluasi RTRW dapat ditinjau dari penggunaan dan pemanfaatan tanahnya karena sesuai dengan Pasal 13 ayat 1 PP Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang menyebutkan, “ Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau budidaya harus sesuai fungsi kawasan dalam RTRW”.

Pembangunan perumahan di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul ini mempunyai kecenderungan merubah lahan pertanian. Hal ini cukup mengkhawatirkan, sebab dari tahun ke tahun makin banyak tuntutan kebutuhan rumah yang akan mengurangi luas lahan pertanian. Apabila hal ini terus dibiarkan dapat menurunkan produksi bahan pangan dan membawa dampak buruk bagi lingkungan di masa datang karena semakin berkurangnya lahan terbuka. Oleh sebab itu dibutuhkan upaya pengendalian dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang, sehingga diterbitkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku dari tahun 2010-2030 yang mengatur penyelenggaraan Penataan Ruang di Kabupaten Bantul, berdasarkan Peraturan Daerah tersebut kemudian dijabarkan dalam RDTR masing-masing kecamatan. Khususnya Kecamatan Sewon diatur dalam Perda Nomor 33 Tahun 2008 tentang Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku dari tahun 2008-2018. Perda tersebut sebagai dasar untuk pedoman perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang di wilayah Kecamatan Sewon. Guna mengatur perkembangan perumahan di

Bantul, Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul mengacu pada Perda Nomor 05 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, dan Peraturan Bupati Bantul Nomor 36 Tahun 2011 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan. Pengembang perumahan/permukiman di Kabupaten Bantul saat ini tidak dapat dilakukan oleh perorangan, tetapi harus perusahaan yang berbadan hukum dan menjadi anggota Real Estate Indonesia (REI). Ketentuan itu diatur dalam Peraturan Bupati Bantul Nomor 13 tahun 2009 sebagaimana yang diubah dalam Perbup Nomor 55 A Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Oktober 2009.

Dengan cukup maraknya perumahan-perumahan baru di Kabupaten Bantul, peneliti sangat tertarik untuk mengetahui dan mengkaji lebih jauh dimana lokasi/wilayah perumahan terbangun khususnya di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul dalam kurun waktu 5 tahun terakhir (2008-2013), untuk selanjutnya dievaluasi berdasarkan kesesuaian pelaksanaan RDTR yang berlaku dari tahun 2008-2018 terhadap perkembangan perumahan apakah telah terjadi penyimpangan. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: “Evaluasi Kesesuaian Perkembangan Pembangunan Perumahan Terhadap Pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul”.

B. Rumusan Masalah

Alih fungsi lahan dari pertanian ke non pertanian seperti pembangunan perumahan terjadi seiring dengan perkembangan wilayah. Hal ini tentunya akan berpengaruh terhadap kesesuaian Rencana Detail Tata Ruang secara umum, karena pada prinsipnya penggunaan tanah *eksisting* harus disesuaikan dengan RDTR yang berlaku, akan tetapi dalam pelaksanaannya terdapat ketidaksesuaian.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yakni:

1. Bagaimana kesesuaian perkembangan perumahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul?
2. Bagaimana pola persebaran pembangunan perumahan di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul?
3. Seberapa besar pengaruh faktor aksesibilitas (jarak terhadap jalan), kedekatan terhadap pusat perdagangan, kedekatan terhadap fasilitas kesehatan dan harga lahan dengan kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan terhadap RDTR Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Fokus penelitian ini adalah untuk mengetahui kesesuaian perkembangan perumahan terhadap RDTR, kecenderungan pola persebaran pembangunan perumahan yang dibangun oleh *developer* (pengembang) dan seberapa besar faktor-faktor yang mempengaruhi kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan.

2. Dalam penelitian ini sebagai dasar untuk evaluasi pembuatan peta sebaran perkembangan perumahan menggunakan Citra Quickbird tahun 2008 dan Citra Quickbird tahun 2013 untuk identifikasi perkembangan perumahan tahun 2008-2013, selanjutnya dibantu dengan survei lapang menggunakan *GPS Navigasi Garmin Map 76 CSx* untuk mencari posisi lokasi perumahan.
3. Evaluasi Kesesuaian dari Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon yang berlaku tahun 2008-2018 sebagai arahan penataan ruang .

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui kesesuaian perkembangan perumahan terhadap rencana detail tata ruang.
- b. Untuk mengetahui pola distribusi persebaran pembangunan perumahan di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul sehingga dapat diketahui interaksinya.
- c. Untuk mengetahui besarnya pengaruh faktor aksesibilitas (jarak terhadap jalan), kedekatan terhadap pusat perdagangan, kedekatan terhadap fasilitas kesehatan dan harga lahan dengan kesesuaian perkembangan perumahan terhadap RDTR Kecamatan Sewon.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian ini yaitu:

- a. Menyediakan data dan informasi mengenai kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan dari tahun 2008-2013 terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon.

- b. Memberikan data dan saran sebagai bahan dalam penyusunan RDTR tahun berikutnya.

E. Keaslian Penelitian

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuat Keaslian Penelitian Ada lima langkah dalam perumusan keaslian penelitian (Yunus, 2010:31) . Lima langkah tersebut adalah : (1) Mengumpulkan bahan bacaan terkait; (2) Mencermati isi karya ilmiah bersangkutan; (3) Meringkasnya secara sistematis; (4) Menyusun secara kronologis sesuai dengan waktu penelitian/terbitan sebuah karya ilmiah; (5) Membandingkan dan menyimpulkan mengenai keaslian yang akan dilakukan.

Penelitian yang akan dilakukan untuk mengetahui kesesuaian penggunaan tanah perumahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yusuf Syarifudin, Andika Setia Budi, Arinta Fajarhani Astuti, Nadya Ayu Fauzia, dan Duhri Sunariyanto adalah judul dan tujuan penelitian, pada Lokasi / wilayah penelitian, Metode Penelitian, Pendekatan Penelitian dan Waktu Penelitian..

Perbandingan dengan penelitian terdahulu dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul, Wilayah	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	<p>Tesis Yusuf Syarifuddin, UGM, 2008</p> <p>Aplikasi penginderaan jauh dan SIG untuk evaluasi rencana tata ruang wilayah berdasarkan kesesuaian lahan (Kasus Pemanfaatan Ruang Pemukiman Kabupaten Purworejo)</p>	<p>1.mengkaji kemampuan citra Landsat ETM+ untuk mengidentifikasi dan memetakan parameter-parameter penyusun kesesuaian lahan untuk permukiman, menyusun peta kesesuaian lahan untuk permukiman dan</p> <p>2.melakukan evaluasi rencana tata ruang wilayah di Kabupaten Purworejo terhadap kesesuaian lahan untuk permukiman</p>	Metode Kuantitatif	<p>1.Citra Landsat ETM+ dapat digunakan untuk mengidentifikasi dan memetakan parameter penyusun kesesuaian lahan permukiman di Kabupaten Purworejo dengan tingkat ketelitian interpretasi penggunaan lahan sebesar 91% dan ketelitian interpretasi bentuklahan sebesar 86% (di atas ambang batas ketelitian).</p> <p>2. Evaluasi RTRW Kabupaten Purworejo khususnya rencana pola ruang permukiman menghasilkan kesesuaian sebesar 83,27 % sedangkan sisanya sebesar 0,91 % adalah kurang sesuai dan 15,81 % masuk pada kategori menyimpang.</p>
2.	<p>Skripsi Arinta Fajarhani Astuti, Universitas Malang, 2009</p> <p>Evaluasi Pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pakis Malang untuk Kawasan Perumahan</p>	<p>(1) mendeskripsikan pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;</p> <p>(2) mendeskripsikan penyimpangan penggunaan lahan untuk kawasan perumahan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Pakis Kabupaten Malang; dan</p> <p>(3) kesesuaian pembangunan kawasan perumahan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1992 tentang permukiman.</p>	Deskriptif kuantitatif Teknik Scoring	<p>(1) Pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Pakis Kabupaten Malang masih dapat dikatakan sesuai dengan rencana yang ada;</p> <p>(2) Penyimpangan penggunaan lahan untuk kawasan perumahan dalam RDTR merupakan penyimpangan tertinggi;</p> <p>(3) Berdasarkan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1992, pembangunan kawasan perumahan di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang dapat dikatakan sesuai.</p>

3.	<p>Skripsi Andika Setiabudi, STPN, 2010</p> <p>Evaluasi Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta</p>	<p>1.Memanfaatkan image Google Earth tahun perekaman 2007 dan 2010 untuk mengetahui persebaran perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Banguntapan pada Tahun 2007 sampai dengan 2010 dan penyebab dari perubahan tanah.</p> <p>2.SIG untuk mengetahui kesesuaian perubahan penggunaan tanah 2007-2010 terhadap RDTR Kecamatan Banguntapan dan mengetahui dampak dari kesesuaiannya.</p>	<p>Metode Deskriptif dengan pendekatan Multi Temporal</p>	<p>1.Perubahan penggunaan tanah yang terjadi di Kecamatan Banguntapan padaTahun 2007-2010 seluas 83,532 ha. Penggunaan tanah yang mengalami perubahan terbesar ialah wilayah irigasi seluas 54,513 ha atau 65,26%. Perubahan tersebut menjadi industri, sarana kesehatan, pendidikan, permukiman, perdagangan/jasa, lapangan olahraga, dan tambang galian c. Pola persebaran perubahan penggunaan tanah yang terjadi adalah kombinasi antara pola memanjang (<i>Linier Development</i>) dan pola meloncat (<i>Checkerboard Development</i>).</p> <p>2.Kesesuaian perubahan penggunaan tanah terhadap RDTR Banguntapan yang berlaku Tahun 2007-2010 seluas 32,279 ha atau 38,64%. Dan ketidaksesuaian perubahan tanahnya seluas 51,253ha / 61,36%. Ketidaksesuaian didominasi dengan pembangunan permukiman yang berada pada rencana pemamfaatan untuk sawah.</p>
4.	<p>Skripsi Nadya Ayu Fauzia, 2011, UGM</p> <p>Kajian Perkembangan Perumahan Terhadap Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2009-2011</p>	<p>1. Untuk Mengetahui Pola dan Karakteristik Perumahan.</p> <p>2. Untuk mengetahui kesesuaian perkembangan perumahan terhadap RTRW.</p> <p>3. Untuk mengetahui faktor yang berpengaruh signifikan pada perkembangan perumahan secara <i>time series dan cross section</i></p>	<p>Metode Gabungan Kuantitatif dan Kualitatif tetangga terdekat, regresi data panel</p>	<p>Distribusi perumahan di Kabupaten bekasi adalah mengelompok dengan tipe perumahan 36 yang mendominasi, Persentase ketidaksesuaian adalah 1% untuk tidak sesuai dengan RTRW dan 6% untuk yang kurang sesuai dengan RTRW. Faktor yang paling mempengaruhi pendirian perumahan di Kabupaten Bekasi adalah faktor aksesibilitas berupa jarak dengan jalan baik jalan bebas hambatan (jalan tol) maupun jalan arteri yang dapat diketahui nilai output probabilitasnya (nilai signifikasi) sebesar 0,0045.</p>

5.	Skripsi Duhri Sunariyanto, 2012, STPN Kajian Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Pada Kawasan Pengembangan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun	1. Mengetahui penyebab Perubahan dan Penggunaan tanah yang terjadi Kawasan Pengembangan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun 2. Mengetahui penyebab ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap RDTR.	Deskriptif Kualitatif	1. Penyebab Perubahan Penggunaan Tanah antara lain: Aksesibilitas yang baik, pembangunan pusat kegiatan perekonomian, pertambahan jumlah penduduk, fragmentasi tanah, pembangunan hunian baru, dan pembangunan perkantoran yang bertahap sebagai akibat pemindahan ibukota Kabupaten yang baru. 2. Ketidaksesuaian diakibatkan banyaknya perubahan penggunaan Tanah yang dilakukan tanpa mekanisme perijinan, kurangnya koordinasi dan pengawasan antar instansi dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang.
6.	Hari Sulistyono, 2013, STPN Evaluasi Kesesuaian Perkembangan Pembangunan Perumahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul	1. Untuk mengetahui kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon 2. Untuk mengetahui pola distribusi persebaran pembangunan perumahan di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul. 3. Untuk mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan terhadap RDTR Kecamatan Sewon.	Metode Survei Pendekatan Kuantitatif Analisis Keruangan	1. Dari hasil analisis kesesuaian sebanyak 12 Perumahan tidak sesuai RDTR dan 21 Perumahan sudah sesuai arahan RDTR dengan persentase kesesuaian luas perumahan yang dibangun dari tahun 2008-2013 sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon yaitu seluas 9,4128 Ha (0,0059% dari luas peruntukan permukiman), sedangkan yang tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang hanya seluas 5,9895 Ha (0,0014%). 2. Pola sebaran perumahan di Kecamatan Sewon adalah mengelompok, distribusi perumahan yang mengelompok ini dihasilkan dari analisis tetangga terdekat dengan nilai Z score = -4,348272 dan nilai p=0,000014 atau kurang dari -2,58 atau lebih dari 2,58 dan nilai p kurang dari 0,01. 3. faktor yang paling mempengaruhi kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan adalah jarak jalan dan harga lahan.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dari analisis kesesuaian perkembangan perumahan terhadap RDTR Kecamatan Sewon untuk kawasan perumahan diperoleh hasil sebanyak 12 perumahan tidak sesuai dengan RDTR dan 21 perumahan sesuai peruntukannya dalam RDTR. Persentase kesesuaian luas perumahan yang dibangun dari tahun 2008-2013 sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon yaitu seluas 9,4128 Ha (0,0059% dari total keseluruhan kawasan) berada pada arahan fungsi kawasan permukiman, sedangkan yang tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang hanya seluas 5,9895 Ha (0,0014%) perumahan dibangun berada pada peruntukan kawasan persawahan, industri dan perdagangan jasa, sehingga dapat dikatakan hipotesis dapat diterima. Terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang untuk perumahan di Kecamatan Sewon disebabkan adanya pembangunan perumahan pada daerah pertanian produktif, adanya alih fungsi lahan dari pertanian ke non pertanian yang dilakukan masih banyak dilakukan kurang memperhatikan melalui mekanisme perijinan yang telah berlaku.
2. Pola sebaran perumahan di Kecamatan Sewon adalah mengelompok sebagai dampak dari pengembangan kota. Distribusi perumahan yang mengelompok ini dihasilkan dari analisis tetangga terdekat dengan nilai Z score = -4,348272 dan nilai p=0,000014 atau kurang dari -2,58 atau lebih

dari 2,58 dan nilai p kurang dari 0,01. Sehingga dapat dikatakan bahwa tingkat kepercayaannya (*Confidence Level*) adalah 99% sehingga H_0 dapat diterima. Maka hipotesis peneliti bahwa kecenderungan pola perumahan di Kecamatan Sewon adalah mengelompok dapat diterima. Hal ini dapat dilihat bahwa pola perumahan di Kecamatan Sewon secara umum dipengaruhi oleh jarak dan kedekatan dengan tempat bekerja baik pekerja industri maupun komuter dan jaringan jalan sebagai kemudahan akses.

3. Berdasarkan analisis penelitian diperoleh besarnya pengaruh faktor yang signifikan dengan kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan terhadap RDTR adalah jarak jalan dan harga lahan. Jarak jalan secara signifikan berpengaruh terhadap kesesuaian perkembangan perumahan pada tingkat kepercayaan 95% atau taraf nyata (α) = 0,05 dengan nilai probabilitas yang dihasilkan $0,0338 < 0,05$ sehingga kaidah keputusannya adalah H_0 tidak dapat ditolak (ada hubungan). Besarnya harga lahan juga secara signifikan berpengaruh terhadap kesesuaian perkembangan pembangunan perumahan pada tingkat kepercayaan 95% atau taraf nyata (α) = 0,05 dengan nilai probabilitas yang dihasilkan $0,0346 < 0,05$ sehingga kaidah keputusannya adalah H_0 tidak dapat ditolak (ada hubungan), sehingga hipotesis peneliti bahwa faktor yang dominan mempengaruhi kesesuaian perkembangan perumahan adalah aksesibilitas (jarak terhadap jalan) dan harga lahan dapat diterima. Hal ini jelas menunjukkan bahwa jalan sebagai kemudahan akses utama bagi perekonomian penduduk Sewon dan kecenderungan meningkatkan harga

lahan artinya harga lahan berpengaruh nyata terhadap terhadap kesesuaian perkembangan perumahan yakni ketika harga lahan dapat terjangkau oleh para pengembang (developer) maka potensi kesesuaian akan rendah/menurun memungkinkan terjadinya penyimpangan, begitupun sebaliknya.

B. Saran

1. Untuk mewujudkan suatu kawasan yang tertib tata ruang diperlukan suatu mekanisme pengendalian yang baik. Sebaiknya dalam pemberian izin pemanfaatan ruang untuk perumahan tidak diberikan pada lahan pertanian yang produktif. Kemudian perlunya dilakukannya penerapan peraturan yang tegas termasuk pemberian sanksi bagi pengembang yang melanggarnya.
2. Perlu adanya peninjauan kembali terhadap perubahan peruntukan pemanfaatan ruang secara berkala, dan mempertimbangkan ketersediaan kawasan hijau dengan luasan yang berimbang.
3. Perlunya komitmen dan peningkatan koordinasi antar komponen (instansi terkait dan keterlibatan masyarakat) dalam rangka berkerja secara bersama-sama agar rencana pembangunan dalam RDTR dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan.
4. Perlu adanya sosialisasi mengenai peraturan penataan ruang kepada masyarakat yang lebih intensif dan terus menerus yang merupakan tanggung jawab pihak pemerintah daerah sebagai pemegang kendali dalam pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari (1997). *Analisa Regresi : Teori, Kasus dan Solusi*. Yogyakarta: BPFY-Yogyakarta.
- Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Asdi Mahasatya.
- Beigman, H. (2002). "Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kecamatan Cidadak Wilayah Pengembangan Cibeunying Oleh Dinas Tata Ruang Dan Cipta Karya Kota Bandung". *Skripsi*. Universitas Padjajaran, Bandung.
- Bintarto, R. (1979). *Metode Analisa Geografi*. Jakarta : LP3ES.
- Fauzia, N.A.(2012). "Kajian Perkembangan Perumahan Terhadap Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2009-2011". *Jurnal Bumi Indonesia Vol.1 Nomor 3 Tahun 2012.182-191*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Firman, M. (1990) *Perencanaan Dan Evaluasi : Suatu Sistem Untuk Proyek Pembangunan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Indradi, dkk. (2008). *Modul Penatagunaan Tanah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Kuncoro, M. (2001). *Metode Kuantitatif: Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Jayadinata, J.T. (1999). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Penerbitan ITB.
- Parlindungan, B. (2010)."Analisis Pengaruh Tingkat Aksesibilitas Wilayah Terhadap Perkembangan Kecamatan di Kota Medan". *Tesis*.Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Riyadi, dkk. (2008). *Modul Tata Ruang Dalam Perencanaan Wilayah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Singarimbun, M. (1989). *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- Sumaatmaja, N. (1988). *Studi Geografi: Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*. Bandung: Alumni.

- Sudibyanung (2005). “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian (Studi Kasus di Kabupaten Karanganyar)”. *Tesis*. Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sutaryono. (2007), *Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Tugu Jogja Grafika.
- _____. (2002). Kajian Perkembangan Permukiman Menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) di Kota Bekasi. *Jurnal Bhumi*. Nomor 3 Tahun 2002. 20-40. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sugiyono. (2002). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung : Alfabeta.
- _____. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- _____. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Suharsimi, A. (2002). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Tarigan, R. (2004) *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Yudohusodo, S.1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Press.
- Yunus, H.S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota Yogyakarta*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- _____. (2005). *Manajemen Kota: Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- _____. (2008). *Dinamika Wilayah Peri Urban Dinamika Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- _____. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wahyuningsih, M. (2008). “Pola Dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta”. *Skripsi*. Fakultas Teknik UNDIP. Semarang.

PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Peraturan Daerah Nomor 33 Tahun 2008 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon 2008-2018

Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Bantul 2010-2030

Peraturan Daerah Nomor 05 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan

Peraturan Bupati Bantul Nomor 36 Tahun 2011 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan.

Peraturan Bupati Bantul Nomor 13 Tahun 2009 jo. Perbub Nomor 55 A Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul