

**EVALUASI KESERASIAN PENGGUNAAN TANAH DENGAN
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA KOTAMOBAGU
KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW
PROVINSI SULAWESI UTARA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

ALFRITS MAMAHT
NIM. 9761169

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Dalam melaksanakan kegiatannya manusia sering berhubungan dan menggunakan tanah, sementara sumberdaya tanah luasnya relatif tetap sedangkan kegiatan pembangunan yang memerlukan ruang/tanah terus meningkat. Permasalahan akan muncul bila tidak diatur pemanfaatannya. Untuk itu diperlukan rencana tata ruang dalam menempatkan berbagai kegiatan pembangunan tersebut. Guna memberikan arahan dan pengendalian dalam pemanfaatan ruang Kecamatan Kotamobagu sebagai Ibukota Kabupaten Bolaang Mongondow telah memiliki dokumen perencanaan kota berupa Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kotamobagu. Dengan demikian dalam melaksanakan pembangunan juga mengacu pada rencana tata ruang tersebut. Dalam kenyataannya sering ditemukan adanya kecenderungan pembangunan yang dilaksanakan tidak sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Hal tersebut selain disebabkan oleh kepadatan dan jumlah penduduk yang terus bertambah, juga akibat meningkatnya kegiatan pembangunan. Untuk itu perlu dievaluasi pelaksanaannya apakah perubahan penggunaan tanah yang terjadi sesuai/ serasi dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keserasian antara penggunaan tanah yang ada saat ini dengan RDTRK yang telah ditetapkan serta upaya-upaya yang dilakukan dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang/penggunaan tanah. Dalam penelitian ini penulis membatasi wilayah penelitian pada Bagian Wilayah Kota (BWK) B dari tiga BWK (A, B dan C) yang ada dalam perencanaan tata ruang kota Kotamobagu sesuai RDTRK pada BWK B Kotamobagu tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pengumpulan data melalui dokumentasi, wawancara dan observasi dengan metode/ teknik analisis tumpang susun peta (*overlay*) serta metode panyajian data secara deskriptif dan tabulasi untuk mengetahui penggunaan tanah dan perubahannya, termasuk keserasiannya dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu.

Dari hasil analisis yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Telah terjadi penyimpangan dalam pemanfaatan ruang/penggunaan tanah terutama pada daerah sekitar pusat kota.
2. Upaya-upaya yang dilakukan dalam rangka pengendalian penggunaan tanah/ pemanfaatan ruang melalui beberapa pendekatan sistem, yaitu pendekatan sistem pembangunan, sistem pertanahan, sistem pemerintahan, sistem pendanaan dan sistem hukum.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	3
C. Batasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS	
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK).....	8
2. Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan Bagian Wilayah Kota (BWK)	11
3. Tanah dan Penggunaan Tanah	13
4. Evaluasi Keserasian Penggunaan Tanah	15
B. Kerangka Pemikiran	17

BAB III.	METODE PENELITIAN	
	A. Daerah Penelitian	23
	B. Jenis Penelitian, Jenis Data dan Sumber Data	23
	C. Teknik Pengumpulan Data	25
	D. Metode dan Teknik Analisis Data.....	25
BAB IV.	GAMBARAN UMUM WILAYAH	
	A. Kondisi Fisik Wilayah	30
	B. Kondisi Sosial Ekonomi	38
	C. Sarana dan Prasarana Sosial Ekonomi	43
BAB V.	PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	
	A. Rencana Umum Tata Ruang Kota Dengan Kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Pada Bagian Wilayah Kota B Kotamobagu	45
	B. Kedudukan dan Fungsi Bagian Wilayah Kota B Kotamobagu..	47
	C. Rencana Pemanfaatan Ruang Berdasarkan RDTRK BWK B Kotamobagu	49
	D. Fakta Penggunaan Tanah BWK B Kotamobagu	54
	E. Analisis Keserasian Penggunaan Tanah Dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota BWK B Kotamobagu	58
	F. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan RDTRK BWK B Kotamobagu dan Upaya Yang Dilakukan Dalam Menangani Ketidakserasian Penggunaan Tanah di BWK B Kotamobagu ...	67
BAB VI.	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan	71
	B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga dalam melaksanakan aktivitas dan kegiatannya, manusia sering berhubungan dan menggunakan tanah. Sumber daya tanah luasnya relatif tetap sementara kegiatan yang memerlukan tanah semakin meningkat. Hal tersebut terjadi bukan saja karena jumlah penduduk yang terus bertambah tetapi juga disebabkan meningkatnya pembangunan untuk menunjang kehidupan yang semakin meningkat kualitasnya.

Pembangunan yang dilaksanakan memerlukan daya dukung berupa tersedianya tanah sebagai tempat berpijak untuk tumpuan kegiatannya.

Sering kita dengar sekian banyak pihak membutuhkan tanah untuk sekian kepentingan. Pemerintahpun membutuhkan tanah untuk kepentingan pasar, bangunan sekolah, perumahan, perkantoran, jalan umum dan sebagainya. Keadaan ini dikenal sebagai "konflik kebutuhan". Mungkin atas suatu areal yang sama bertumpu sekian banyak kepentingan dan keinginan. Tidak berarti bahwa kita bersitegang atau berkonflik karena sama-sama membutuhkan tanah. Tetapi begitu banyak kebutuhan tertumpu pada satu titik untuk mendapat tanah didalam ruang tertentu. (John Salindeho, 1994 : 37-38).

Aktifitas yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah perlu diarahkan agar segala jenis penggunaan tanah mendapatkan tempat yang sesuai

Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah telah menyiapkan perangkat yang dapat dimanfaatkan sebagai pedoman atau arahan peruntukan penggunaan tanah berupa rencana tata ruang.

Pemikiran terhadap tata ruang ini timbul karena tanah sifatnya statis dan tidak berkembang sedangkan jumlah manusia (pertumbuhan penduduk) sebagai pengguna tanah selalu berkembang, dan pola penggunaan tanah mencerminkan kegiatan manusia dari wilayah yang mendukungnya yaitu semakin tinggi kegiatan manusia maka semakin cepat pula perubahan penggunaan tanah, termasuk dampaknya terhadap perubahan penggunaan tanah. (I Made Sandi, 1992 : 1).

Sebagai perangkat dalam memanfaatkan sumber daya yang optimal, penataan ruang perlu didukung pelaksanaannya agar benar-benar dapat dijadikan dasar dalam mengarahkan peruntukan dan penggunaan tanah serta pemanfaatan ruang atau dengan kata lain dijadikan dasar dalam kesesuaian penggunaan tanah sehingga dengan demikian keduanya saling melengkapi.

Dalam rangka memberikan arahan dan pengendalian pembangunan fisik daerah, Kecamatan Kotamobagu sebagai Ibukota Kabupaten Bolaang Mongondow telah memiliki dokumen perencanaan kota berupa Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) dalam bentuk Rencana Induk Kota (RIK) Kotamobagu, yang kedalaman materinya telah dituangkan dalam bentuk Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kotamobagu. Saat ini Kecamatan Kotamobagu sedang mengalami perkembangan dan pertumbuhan fisik daerahnya. Mengingat Kecamatan Kotamobagu adalah Ibukota Kabupaten Bolaang Mongondow, maka permasalahan yang dihadapi berkaitan

mengarahkan peruntukan dan penggunaan tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan agar berdaya guna dan berhasil guna dengan tetap mempertahankan dan meningkatkan daya dukung serta kelestarian lingkungan.

Berdasarkan pertimbangan di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“Evaluasi Keserasian Penggunaan Tanah Dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara”.

B. Perumusan Masalah

Kecamatan Kotamobagu yang dicirikan dengan fungsi kotanya sebagai Ibukota Kabupaten Bolaang Mongondow, nampak pemenuhan kebutuhan untuk berbagai kepentingan, antara lain perkantoran, perumahan, maupun tempat sosial. Sehubungan dengan kebutuhan akan ruang/tanah tersebut, maka perlu Rencana Umum Tata Ruang Kota dalam rangka memberikan pedoman dan arahan bagi perkembangan kota sebagai usaha untuk mewujudkan pemanfaatan ruang yang lestari dengan hasil yang optimal, serasi dan seimbang. Karenanya setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan harus berpedoman pada arahan peruntukan tanah yang telah digariskan. Sejalan dengan arahan pemanfaatan Rencana Tata Ruang, pada sisi lain di bidang pertanahan juga dirumuskan kebijaksanaan penatagunaan tanah, antara lain Rencana Persediaan, Peruntukan dan Penggunaan Tanah, yang dalam pelaksanaannya bertujuan agar terselenggara Catur Tertib Pertanahan,

Pelaksanaan Pembangunan khususnya pada bidang pemanfaatan ruang atau penggunaan tanah sering kali dihadapkan pada berbagai masalah, hal ini disebabkan karena terbatasnya persediaan tanah sehingga dalam rangka pemanfaatan ruang tersebut sering ditemukan adanya kecenderungan pembangunan yang berlangsung tidak serasi dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Apakah penggunaan tanah yang ada saat ini telah sesuai/serasi dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu ?
2. Upaya-upaya apa yang dilakukan dalam rangka pengendalian penggunaan tanah atau pemanfaatan ruang agar sesuai/serasi dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu ?

C. Batasan Masalah

Mengingat luasnya cakupan masalah pada penelitian ini dan menyadari keterbatasan kemampuan penulis, baik dari segi waktu, tenaga dan dana yang dimiliki maka penulis membatasi permasalahan penelitian ini pada hal-hal sebagai berikut :

1. Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamobagu mencakup seluruh wilayah Kecamatan Kotamobagu, sebagian kecamatan Passi serta sebagian Kecamatan

B, C dan penjabaran materinya telah dituangkan dalam bentuk Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) untuk masing-masing Bagian Wilayah Kota, maka dalam penelitian ini penulis hanya membatasi pada wilayah perencanaan Bagian Wilayah Kota B (BWK B), yang berada dalam wilayah Kecamatan Kotamobagu sebagaimana Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu untuk Bagian Wilayah Kota tersebut.

2. Evaluasi keserasian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah keserasian antara penggunaan tanah saat ini dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu pada Bagian Wilayah Kota B, yang dalam penggarisan untuk masing-masing peruntukannya dituangkan secara deskriptif, tabulasi dan peta.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan maka penelitian ini bertujuan untuk :

- a. mengetahui keserasian antara penggunaan tanah dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu Kabupaten Bolaang Mongondow.
- b. mengetahui upaya-upaya yang dilakukan dalam rangka pengendalian Pemanfaatan ruang/penggunaan tanah agar sesuai/ serasi dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini :

- a. diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi tentang keserasian antara penggunaan tanah yang ada saat ini dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamobagu berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota pada Bagian Wilayah Kota B.
- b. diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi pembuat kebijakan dalam penyusunan program pembangunan di Kecamatan Kotamobagu, terutama bagi instansi terkait agar Pedoman Perencanaan Pembangunan Kota dapat lebih disempurnakan dan disesuaikan dengan dinamika dalam masyarakat demi penyerasian penatagunaan tanah dan penataan ruang.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan analisis data yang dilakukan dengan tehnik tumpang susun peta (*overlay*), maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Selama kurun waktu 9 tahun (1992 - 2001), pada lokasi penelitian dengan luas wilayah perencanaan 1.041 ha, terdapat penyimpangan penggunaan tanah/ pemanfaatan ruang seluas 154,13 ha atau 14,81 %. Sedangkan yang sesuai/serasi dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) B Kotamobagu adalah 886,13 ha atau 85,19 %. Penyimpangan yang terjadi sebagian besar berada di daerah pusat kota yang intensitas kegiatannya tinggi dan kompleks serta kepadatan penduduknya tinggi. Penyimpangan tersebut akibat adanya berbagai kendala yang dihadapi dimana apabila dikelompokkan dapat menjadi tiga kelompok besar yaitu kendala fisik, kendala sosial dan kendala ekonomi.
2. Upaya-upaya yang dilakukan untuk menangani ketidak serasian penggunaan tanah dengan RDTRK adalah melalui beberapa pendekatan sistem, antara lain :
 - a. Sistem pembangunan, yaitu dengan mengarahkan pembangunan baik yang sudah ada maupun yang akan ada sesuai dengan RDTRK. Bagi kegiatan pembangunan yang sudah ada tetapi tidak sesuai dengan rencana dan tidak

- b. Sistem pertanahan, yaitu dengan tindakan penanganan dan penertiban antara lain dalam bentuk pembebasan tanah dan pencabutan hak atas tanah, pemindahan penduduk, konservasi atau rehabilitasi tanah serta pemindahan kegiatan secara bertahap ke lokasi yang sesuai/serasi dengan RDTRK.
- c. Sistem pemerintahan, yaitu upaya terpadu dari instansi terkait baik otonom maupun vertikal untuk menyelesaikan masalah ketidakserasian tersebut sesuai dengan fungsi dan tugasnya dalam koordinasi Bupati selaku kepala daerah Kabupaten Bolaang Mongondow.
- d. Sistem pendanaan, yaitu dengan mengarahkan pembiayaan dan investasi pembangunan pada kawasan yang telah ditentukan fungsinya untuk mencegah perkembangan suatu kawasan yang tidak sesuai dengan fungsinya.
- e. Sistem hukum, yaitu dengan menerapkan sanksi yang tegas terhadap adanya pelanggaran dalam pemanfaatan ruang/ penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

B. Saran

Agar dalam perubahan penggunaan tanah sesuai dengan pemanfaatan ruang menurut Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) BWK B Kotamobagu maka

1. Karena pada saat penelitian ini dilaksanakan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamobagu dalam taraf revisi, maka secepatnya ditetapkan dan disahkan dengan peraturan daerah agar kepastian dalam penentuan letak kegiatan pembangunan dapat sesuai/serasi dengan rencana tata ruang. Disamping itu melalui peraturan daerah tersebut diharapkan tampak adanya sangsi yang jelas dan tegas terhadap pelanggaran dalam pemanfaatan ruang.
2. Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang pasal 4 ayat (2) bahwa setiap orang berhak untuk mengetahui Rencana Tata Ruang, maka diperlukan keterbukaan dari pemerintah daerah beserta instansi terkait dalam pemberian informasi peruntukan tanah kepada masyarakat yang memerlukan bahkan bila perlu diadakan penyuluhan tentang penetapan peruntukan tanah, sehingga aspirasi masyarakat dapat ditampung dan dengan demikian asas Rencana Tata Ruang "*top down-bottom up planning*" dapat terpenuhi.
3. Bagi peneliti yang berminat untuk melakukan penelitian tentang Rencana Tata Ruang dalam hubungannya dengan keserasian dalam pemanfaatan ruang/ penggunaan tanah maka sebaiknya dilakukan terhadap wilayah/ kawasan dengan kriteria-kriteria tertentu yang dianggap menonjol serta karakteristik wilayah yang membedakan daerah/ kawasan satu dengan kawasan lainnya dalam melanjutkan

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998), *“Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek”*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Badan Pertanahan Nasional (1998), *“Dasawarsa Bhumi Bhakti Adhiguna”*, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional (1996), *“Informasi Hukum Pertanahan yang Berkaitan dengan Penataan Ruang”*, Jakarta, BPN.
- Badan Pertanahan Nasional (1999), RP3T Kabupaten Bolaang Mongondow, Buku III, *“Arahan Peruntukan dan Penggunaan Tanah”*, Manado, Kanwil BPN.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bolaang Mongondow (2001), *“Kotamobagu Dalam Angka Tahun 2000”*.
- Direktorat Tata Guna Tanah Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri (1995), *“Pengetrapan Pasal 14 dan 15 UUPA (tentang Landuse Planning) terhadap Pembangunan Nasional”*, Publikasi No. 255.
- Harsono, Boedi (1997), *“Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya”*, Jakarta, Djambatan.
- Harsono, Boedi (1996), *“Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah”*, Jakarta, Djambatan.
- Harsono, Soni (1994), *“Aspek Pertanahan dan Tata Ruang dalam Pembangunan”*, Makalah pada Kuliah Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Pasca Sarjana ITB, tanggal 21 Oktober 1994 di Bandung.
- Jayadinata, T. Johara (1992), *“Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah”*, Bandung, ITB.
- Ketetapan MPR Nomor II/MPR/1993, *“Tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara”*.
- Nasir, Moh. (1988), *“Metode Penelitian”*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997, "Tentang Pemetaan Penggunaan Tanah Pedesaan, Penggunaan Tanah Perkotaan, Kemampuan Tanah dan Penggunaan Simbol/Warna Untuk Penyajian Dalam Peta".
- Pemerintah Kabupaten Bolaang Mongondow (1994), **"Rencana Detail Tata Ruang Kota BWK B Kota Kotamobagu Tahun 1992-2012**, Kotamobagu.
- Sabari Yunus, Hadi (2000), **"Struktur Tata Ruang Kota"**, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Sabari Yunus, Hadi (1987), **"Beberapa Determinan Perkembangan Pemukiman Kota, Dampak dan Pengelolaannya"**, Departemen P dan K Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.
- Salindeho, John (1994), **"Manusia, Tanah, Hak dan Hukum"**, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sandi, I Made (1992), **"Tanah Land Use"**, Jakarta, Direktorat Tata Guna Tanah, Dirjen Agraria, Departemen Dalam Negeri.
- Sandi, I Made (1975), **"Tanah Muka Bumi"**, Jakarta, Indograph Bakti-FMIPA UI.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), **"Pedoman Penulisan Skripsi"**, Yogyakarta.
- Silalahi, S.B. (1982), **"Penggunaan Tanah dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi di Pedesaan Propinsi Sumatera Utara"**, Direktorat Tata Guna Tanah Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, Publikasi Nomor 215.
- Silalahi S.B. dan Suweken, Putu (1989), **"Data Pokok Pembangunan sebagai Sarana Kerja Penertiban Pembangunan dan Tanah"**, Jakarta.
- Sumadi, Herutomo (1999), **"Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah"**, Yogyakarta, STPN.
- Surakhmad, Winarno (1994) **"Pengantar Penelitian Ilmiah; Dasar, Metode, Tehnik"**, Bandung, Tarsito.