

**EVALUASI KESESUAIAN PENGGUNAAN TANAH DENGAN RENCANA
DETAIL TATA RUANG KOTA GAMPING DI KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

Diajukan Dalam Rangka Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Disusun oleh :

FREDY EVER JULIUS MARAMIS

NIM : 9981540

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2003

INTISARI

Dalam melaksanakan kegiatan 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, Kota Gamping yang telah memiliki dokumen perencanaan kota berupa Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK). 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. Untuk itu perlu di evaluasi apakah penggunaan tanah yang terjadi sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, jika terjadi ketidaksesuaian ; apakah yang menyebabkan hal itu terjadi, dan upaya-upaya apa yang dilakukan dalam rangka pengendalian penggunaan tanah/pemanfaatan ruang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kesesuaian antara penggunaan tanah yang ada saat ini dengan RDTRK yang telah ditetapkan, penyebab terjadinya ketidaksesuaian serta upaya yang dilakukan dalam rangka penegndalian pemanfaatan ruang/penggunaan tanah. Dalam penelitian ini penulis membatasi wilayah penelitian pada desa Ambarketawang yang ada dalam perencanaan tata ruang Kota Gamping Kabupaten Sleman sesuai dengan RDTR pada Kota Gamping tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pengumpulan data melalui dokumentasi, wawancara dan observasi dengan teknik analisis tumpang susun peta (overlay) serta metode penyajian data secara deskriptif dan melalui tabulasi dan peta, untuk mengetahui penggunaan tanah dan kesesuaiannya dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Gamping.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa telah terjadi ketidaksesuaian dalam pemanfaatan ruang/penggunaan tanah, ketidaksesuaian ini sebagian besar terjadi karena penggunaan tanah yang sudah ada sebelum perencanaan, dan adanya kendala fisik, sosial, ekonomi. Upaya-upaya yang dilakukan dalam rangka pengendalian penggunaan tanah/pemanfaatan ruang dapat dilakukan 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 ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	3
C. Batasan Masalah.....	4
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Tanah dan Penggunaan Tanah	8
2. Penataan Ruang.....	9
3. Kesesuaian Penggunaan Tanah dan Perencanaan Tata Ruang.....	12
B. Kerangka Pemikiran.....	14
C. Hipotesis.....	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	19
A. Metode Penelitian.....	19

C. Jenis dan Sumber Data.....	20
D. Teknik Pengumpulan Data.....	21
E. Teknik Analisis.....	21
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	25
A. Kondisi Fisik wilayah.....	25
B. Kondisi Sosial Ekonomi.....	31
C. Sarana dan Prasarana Sosial Ekonomi.....	35
BAB V RENCANA TATA RUANG DAN PENGGUNAAN TANAH	37
A. Rencana Tata Ruang	37
B. Rencana Penggunaan Tanah Kota Gamping.....	40
C. Penggunaan Tanah Kota Gamping.....	45
BAB VI KESESUAIAN PENGGUNAAN TANAH DENGAN	
RENCANA TATA RUANG	49
A. Kesesuaian Penggunaan Tanah dengan Rencana Penggunaan Tanah Kota Gamping.....	49
B. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan RDTRK dan Upaya Penyelesaian Masalah.....	59
BAB VII PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65

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. Luasan tanah relatif tetap sementara kegiatan yang memerlukan tanah semakin meningkat. Hal tersebut terjadi karena jumlah penduduk yang terus bertambah serta meningkatnya pembangunan untuk menunjang kehidupan yang semakin meningkat kualitasnya.

Pembangunan yang dilaksanakan memerlukan daya dukung berupa tersedianya tanah sebagai tempat berpijak untuk tumpuan kegiatannya. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945 didalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Seiring dengan sekian banyak pihak membutuhkan tanah untuk berbagai kepentingan. Pemerintahpun membutuhkan tanah untuk kepentingan pasar, bangunan, sekolah, perumahan, perkantoran, jalan umum, dan sebagainya. Keadaan ini dikenal sebagai “konflik kebutuhan”. Hal ini disebabkan karena atas suatu areal yang sama bertumpu sekian banyak kepentingan dan keinginan. Tidak berarti bahwa bersitegang atau berkonflik karena sama-sama membutuhkan tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah telah menyiapkan perangkat

tanah berupa rencana tata ruang. Pembangunan merupakan reorganisasi dari pemanfaatan ruang secara berhasil guna dan berdaya guna . Untuk mencapai penggunaan sumberdaya yang sesuai, selaras dan seimbang secara berkelanjutan , maka perkembangan permukiman harus memiliki keterpaduan dengan pembangunan yang berlangsung diwilayah tersebut dengan mengacu pada RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah). 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, 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.

Wilayah Kecamatan Gamping merupakan bagian dari wilayah Kabupaten Sleman, dengan intensitas pembangunan yang cukup pesat. Hal ini disebabkan karena Wilayah Kecamatan Gamping berbatasan langsung dengan Wilayah Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul serta didukung juga dengan ditetapkannya Wilayah Kecamatan Gamping merupakan salah satu satuan kawasan pengembangan (SKP) yang kegiatan utamanya antara lain industri dan jasa hal

menunjang kegiatan-kegiatan tersebut. Peningkatan jumlah penduduk serta pembangunan kota yang dinamis menyebabkan bertambah tingginya kebutuhan terhadap tanah dan mungkin pada akhirnya bermuara pada timbulnya konflik di bidang pertanahan. Permasalahan yang dihadapi Kecamatan Gamping yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang/ penggunaan tanah adalah kesesuaian dalam 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 dan sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah daerah dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Berdasarkan pertimbangan diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : “EVALUASI KESESUAIAN PENGGUNAAN TANAH DENGAN RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA GAMPING DI KABUPATEN SLEMAN”

B. Perumusan Masalah

Kecamatan Gamping dengan aneka ragam penggunaan tanah antara lain perkantoran, perumahan, maupun tempat sosial, serta fasilitas umum lainnya. Sehubungan dengan kebutuhan ruang/tanah tersebut, maka perlu disusun 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. Karena setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan harus berpedoman pada arahan peruntukan tanah yang telah digariskan. Sejalan dengan arahan pemanfaatan

kebijaksanaan penatagunaan tanah, antara lain rencana persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah, yang dalam pelaksanaannya bertujuan agar terselenggara Catur Tertib Pertanahan terutama tertib penggunaan tanah serta tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Pelaksanaan pembangunan khusus 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 sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan.

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

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

C. Batasan Masalah

Mengingat luasnya cakupan masalah pada penelitian ini maka penulis membatasi permasalahan penelitian pada hal-hal sebagai berikut :

1. Rencana Detail Tata Ruang Kota Gamping mencakup 9 (sembilan) dusun diwilayah Desa Ambarketawang. Kesembilan dusun tersebut adalah : dusun Mejing Kidul, Dusun Mejing Lor, Dusun wetan, Dusun Gamping Lor Dusun Gamping tengah, Dusun Gamping Kidul, Dusun Tlogo, Dusun Bodeh dan Dusun Patukan.
2. Evaluasi kesesuaian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kesesuaian antara penggunaan tanah tahun 2003 dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Gamping, tahun 1998 - 2008 yang dalam penggarisan untuk masing-masing peruntukkannya dituangkan secara deskriptif, tabulasi dan peta.
3. Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang digunakan tahun 1998 –2008.
4. Kesesuaian yang dimaksud berdasarkan lokasi luas dan jenis penggunaan tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian.

- a. Mengetahui kesesuaian antara penggunaan tanah dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Gamping.
- b. Mengetahui penyebab ketidaksesuaian antara penggunaan tanah Kota Gamping dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Gamping.
- c. Mengetahui upaya-upaya yang dilakukan dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang/ penggunaan tanah agar sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Gamping.

2. Kegunaan Penelitian.

- a. Dapat dijadikan sebagai bahan informasi tentang kesesuaian antara Penggunaan Tanah yang ada saat ini dengan Rencana Deetail Tata Ruang Kota Gamping
- b. Dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi pembuat kebijakan dalam penyusunan program pembangunan di Kabupaten Sleman Wilayah Kota Gamping, 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 VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1 Pada lokasi penelitian dengan luas wilayah perencanaan 335,49 Ha, terdapat penyimpangan penggunaan tanah/ pemanfaatan ruang seluas 130,63 Ha. Atau 38,94 %. Sedangkan yang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Gamping adalah seluas 204,86 Ha , atau 61,06 %.
- 2 Sebagian besar penyimpangan terjadi disebabkan oleh adanya penggunaan tanah yang lain sebelum perencanaan dan meningkat intensitas kegiatan yang 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 ekonomi.
- 3 Upaya-upaya yang dilakukan untuk menangani ketidaksesuaian 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 RDTRK. Bagi kegiatan pembangunan yang sudah ada tetapi tidak sesuai dengan rencana dan tidak dapat dipindahkan dilakukan pencegahan perkembangannya.
 - b. Sistem pertanahan, yaitu dengan tindakan penanganan dan penertiban

tanah, pemindahan penduduk, konservasi atau rehabilitasi tanah serta pemindahan kegiatan secara bertahap ke lokasi yang sesuai dengan RDTRK.

- c. Sistem pemerintahan, yaitu upaya terpadu dari instansi terkait baik otonom maupun vertikal untuk menyelesaikan masalah ketidaksesuaian tersebut sesuai dengan fungsi dan tugasnya dalam koordinasi Bupati selaku kepala daerah Kabupaten Sleman.
- d. Sistem pendanaan, yaitu dengan mengarahkan pembiayaan dan investasi pembangunan pada kawasan yang telah ditentukan fungsinya untuk mencegah perkembangannya 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

1. Dalam rangka menuju pada suatu kondisi Kota yang dinamis yang sesuai dengan perencanaan Kota tersebut maka perlu ditegakkan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota yang ada.
2. Perlu ditegakkan aturan yang ada menyangkut perijinan untuk sesuatu pembangunan contohnya izin lokasi atau izin pengeringan atau izin perubahan

penggunaan tanah serta izin –izin lain yang berkaitan dengan penggunaan tanah.

3. Di 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 dipasang ditempat umum dan diadakan penyuluhan tentang penetapan peruntukan tanah, sehingga aspirasi masyarakat dapat ditampung dan dengan demikian asas rencana tata ruang “ *top down-bottom up plainning*” dapat terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998)**, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta , Jakarta.
- Harsono, Boedi (1999)**, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Kartasamita, Ginandjar (1997)**, *Administrasi Pembangunan Perkembangan Pemikiran dan Prakteknya di Indonesia*, LP3ES, Jakarta.
- Karmono, 1990**, *Aspek Teknis Perencanaan Penggunaan Lahan Menuju terciptanya Tata Ruang Berwawasan Lingkungan*, Makalah Dalam Seminar Regional Perencanaan Penggunaan Lahan, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.
- Maryudi, 1993**, *Kebijaksanaan Tata Guna Tanah*, Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional Jakarta.
- Masri Singarimbun dan Effendi Sofyan (1995)**, *Metode Penelitian Survey*, , LP3ES, Jakarta.
- Nursid, Sumaatmadja, 1998**, *Studi Geografi suatu Pendekatan analisa Keruangan*, Alumni Bandung.
- Sabari Yunus, Hadi (1987)**, *Beberapa determinan Perkembangan Pemukiman Kota, Dampak Pengelolaannya*, Departemen P dan K Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.
- (2000), *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar Yogyakarta
- Salindeho, Jhon (1994)**, *Mamusia, Tanah, hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sandi, I Made (1992)**, *Tanah Land Use*, Direktorat Tata Guna Tanah, Dirjen Agraria, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- (1997), *Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia* Publikasi No.75, Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jenderal Agraria, , Jakarta.
- Soemadi, Herutomo (2000)**, “ Izin Lokasi Antara Harapan dan Kenyataan”, *Buletin Sandi Edisi XIV/ Nop/ 2000*.

Soni Harsono, 1996, Pada Ceramah Kursus Reguler Angkatan XXVII Lemhanas, di Yogyakarta.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria.

Undang –undang Nomor 24 Tahun 1992, tentang Penataan Ruang.