

EVALUASI KESESUAIAN PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG KOTA KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Skripsi
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



oleh :

MAIMUN
NIM. 2091722/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Perencanaan suatu kota merupakan kegiatan persiapan pembangunan kota dalam menghadapi perkembangan pada masa yang akan datang. Untuk menampung semua kegiatan pembangunan diberbagai bidang agar tidak terbentur dengan berbagai kepentingan, maka diperlukan perencanaan tata ruang. Berkenaan dengan penyusunan Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman yang bertujuan untuk mencapai peningkatan kualitas lingkungan kehidupan dan penghidupan warga kota. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kesesuaian Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman dengan penggunaan tanah saat ini, dan kesesuaian penggunaan tanah dalam masing-masing zona/blok peruntukan wilayah.

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu menggambarkan dan melukiskan keadaan penggunaan tanah dan kondisi tata ruang yang ada di lokasi penelitian. Dalam pengolahan data dilakukan dengan cara tumpang susun peta antara peta Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman dengan peta penggunaan tanah. Dengan tumpang susun peta tersebut dapat diketahui kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Detil Tata Ruang Kota yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Detil Tata Ruang Kota yang telah ditetapkan seluas 2.144,565 Ha atau 88,59% dari keseluruhan wilayah penelitian yang luasnya 2.420.759 Ha. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Detil Tata Ruang Kota yang telah ditetapkan meliputi penggunaan tanah untuk pemukiman seluas 784.236 Ha atau 32,40%, perdagangan 100%, pendidikan 100%, perkantoran 100%, industri 114.058 Ha atau 4,71%, pusat kesehatan 100%, olah raga/lapangan terbuka 8.539 Ha atau 0,35%, dan kesesuaian penggunaan tanah untuk pertanian seluas 1100.433 Ha atau 45,46% dari keseluruhan luas daerah penelitian.

Dan terjadi ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Detil Tata Ruang yang telah ditetapkan seluas 276,194 Ha atau 11,41% dari keseluruhan luas penelitian. Ketidaksesuaian tersebut meliputi penggunaan tanah pemukiman 5.092 Ha atau 0,65%, olah raga/lapangan terbuka seluas 0.065 Ha atau 0,75%, industri seluas 31.869 Ha atau 21,48%, dan pertanian 239.168 Ha atau 17,85%. Dari data di atas diketahui bahwa ketidaksesuaian penggunaan tanah yang terbesar terjadi pada tanah pertanian dan terkecil pada perubahan penggunaan tanah olah raga/lapangan terbuka. Ketidaksesuaian penggunaan tanah dari masing-masing zona/blok peruntukan wilayah adalah sebagai berikut: (1) ketidaksesuaian penggunaan tanah pada Zona/Blok A seluas 105,765 Ha atau 19,94%; (2) ketidaksesuaian penggunaan tanah pada Zona/Blok B seluas 66.919 Ha atau 10,91%; (3) ketidaksesuaian penggunaan tanah pada Zona/Blok C seluas 570.431 Ha atau 44,685 dari keseluruhan luas masing-masing zona/blok peruntukan wilayah.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Konsep dan Pengertian Ruang	7
2. Asas dan Tujuan Penataan Ruang.....	9
3. Perencanaan dan Pemanfaatan Ruang	12
4. Jenis-Jenis Rencana Tata Ruang	18
B. Kerangka Pemikiran.....	22
C. Anggapan Dasar	23

B. Obyek Penelitian	24
C. Model Pendekatan	25
D. Jenis dan Sumber Data.....	25
E. Teknik Pengumpulan Data	26
F. Teknik Analisis Data	27

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Letak Geografis dan Administratif.....	30
B. Topografi, dan Jenis Tanah	33
C. Sebaran dan Kepadatan Penduduk	34
D. Area Terbangun	35
E. Pola Penggunaan Tanah	35
F. Keadaan Bangunan dan Perumahan	36
G. Kebijaksanaan Dasar Perencanaan	37
H. Rumusan Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman	42

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Rencana Detil Pembangunan Kota Sleman	44
B. Kebijaksanaan Perwilayahan Kota Sleman	45
C. Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Sleman	48
D. Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman	53
E. Penggunaan Tanah Kota Sleman	54
F. Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dengan RDTRK	58
G. Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dengan Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman dalam masing-masing Zona/Blok Peruntukan Wilayah	66

2. Penggunaan Tanah dalam masing-masing

Zona/Blok Peruntukan Wilayah 68

3. Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dalam masing-

masing Zona Peruntukan Wilayah 70

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan 73

B. Saran 74

DAFTAR PUSTAKA 75

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan sesuatu yang penting dalam kehidupan manusia. Tanah juga sebagai instrumen kehidupan dan penghidupan, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai faktor produksi. Sebagai faktor produksi nilai ekonomis tanah dalam dimensi yang begitu luas dan mencakup hampir seluruh kehidupan manusia menuntut dalam penguasaan, pemanfaatan dan penggunaannya.

Sehubungan dengan meningkatnya pembangunan di segala bidang, maka kebutuhan tanah pun semakin meningkat pula, sedangkan tanah yang ada terbatas. Hal ini mendorong terjadinya kompetisi dalam pemakaian ruang yang ada sehingga akan timbul permasalahan.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, pengertian ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah. Pengertian ruang adalah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya (Undang-Undang No. 24 Tahun 1992).

Dengan demikian ruang adalah matra tiga dimensi, yang meliputi ruang daratan, ruang udara, dan ruang lautan, sedangkan tanah

tata ruang mulai populer sekitar tahun 1975 yaitu pada saat dimulainya program transmigrasi dan pembangunan perkotaan. Desain lokasi penggunaan tanah untuk setiap jenis kegiatan dalam proyek-proyek transmigrasi dan pembangunan perkotaan ditetapkan dalam suatu rencana tata ruang.

Rencana tata ruang disusun karena adanya rencana pembangunan yang perlu disebarakan secara merata dan seimbang ke seluruh tanah air. Untuk itu salah satu unsur yang penting adalah pengaturan pertanahan yang bukan saja mengatur letak atau lokasi dari kegiatan itu secara tepat, tetapi juga pengaturan penguasaan tanahnya.

Penyusunan dan penetapan rencana tata ruang ditempuh langkah kegiatan yaitu: (1) menentukan arah pembangunan yang akan dicapai dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya dan daya tampung lingkungan; (2) mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu waktu perencanaan; (3) perumusan perencanaan tata ruang; (4) penetapan rencana tata ruang (Sarjita, 2002).

Sementara realitas menunjukkan bahwa dalam penataan ruang dan pertanahan secara umum muncul beberapa permasalahan, antara lain: (1) adanya ketidakterpaduan pemanfaatan ruang; (2) kurang memadainya kapasitas aparatur pemerintah dan kurangnya partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang; (3) belum efektifnya penataan ruang sebagai alat untuk pembangunan wilayah yang dapat mengakomodasi kepentingan lintas sektoral, lintas wilayah, lintas pelaku

hukum hak atas tanah; (5) adanya ketidakadilan pemilikan tanah; dan (6) adanya ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan fungsinya (Sarjita, 2002).

Dampak negatif dari pembangunan perkotaan merupakan fenomena yang sering terjadi, dimana realitas menunjukkan bahwa terjadinya perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali, misalnya terjadinya alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian, pola penggunaan tanah yang tidak seimbang antar wilayah dan tidak sesuai dengan daya dukung tanah dan lingkungan sekitarnya, dan kurangnya pengendalian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta belum diterapkannya sanksi bagi pemegang hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya (Sutaryono, 2003).

Hal ini sering mengakibatkan terjadinya kekumuhan dan kemiskinan kota, masalah kesempatan kerja, dan masalah lainnya yang pada gilirannya mengakibatkan gangguan sosial seperti kejahatan perkotaan dan ketidakstabilan politik.

Penetapan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang menimbulkan implikasi terhadap pendekatan penataan ruang, baik dari segi administrasi penataan maupun dari segi operasional penyusunan. Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, demikian ditegaskan dalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992

Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten yang sedang menata penggunaan tanahnya. Kabupaten ini tergolong Kabupaten yang berpenduduk padat. Penataan atau penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang terencana, terarah dan konsisten akan dapat memberikan peningkatan terhadap pemanfaatan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan secara berdayaguna, berhasil guna dan tepat guna.

Sedangkan Kota Sleman merupakan Ibukota Kabupaten Sleman yang banyak mengalami perubahan fungsi tanah, karena terdapat perkembangan yang cukup pesat. Wilayah ini pada dasarnya diperuntukkan sebagai daerah pertanian, namun saat ini dengan semakin berkembangnya tuntutan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, maka wilayah ini secara umum mengarah kepada pengembangan daerah pemukiman. Selain itu, Kota Sleman sebagai pusat pelaksanaan administratif dan pemerintahan di Kabupaten Sleman, tentunya peruntukkan tanah dialokasikan untuk pengembangan pusat pemerintahan.

Kota Sleman terletak pada pinggiran Kota Yogyakarta yang perkembangannya cukup ekspansif. Dengan demikian Kota Sleman merupakan daerah yang sangat potensial terjadinya perubahan penggunaan tanah secara cepat, sehingga memerlukan pelaksanaan pengendalian rencana tata ruang secara terarah dan terpadu. Untuk itu

1. dalam pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah kabupaten/kota memiliki kewenangan dominan mengatur tata ruangnya;
2. keterbatasan sumberdaya alam di kabupaten/kota perlu disikapi secara arif dan bijak, dengan mengoptimalkan pemanfaatan sumberdaya yang ada, sehingga diharapkan dapat memberi kontribusi yang tinggi pada masa mendatang.

Bertitik tolak pada hal yang telah diuraikan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Evaluasi Kesesuaian Pelaksanaan Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”

B. Rumusan Masalah

Kota Sleman dengan berbagai jenis penggunaan tanah yang meliputi: penggunaan tanah perumahan, perdagangan, pendidikan, perkantoran, industri, perdagangan, olah raga/lapangan terbuka serta fasilitas umum lainnya. Sehubungan dengan kebutuhan tanah tersebut, maka perlu disusun Rencana Detil Tata Ruang Kota dalam rangka memberikan pedoman dan arah 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 penggunaan tanah yang telah digariskan. Sejalan dengan arahan Rencana Tata Ruang, pada sisi lain dibidang pertanahan juga dirumuskan kebijaksanaan penatagunaan tanah, yaitu rencana persediaan, peruntukan, dan

terselenggaranya Catur Tertip Pertanahan, terutama tertib penggunaan tanah serta tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Pelaksanaan pembangunan, khususnya pada bidang pemanfaatan ruang atau penggunaan tanah sering terjadi berbagai permasalahan, hal ini disebabkan karena terbatasnya ketersediaan tanah, sehingga dalam rangka pemanfaatan ruang tersebut sering ditemukan adanya kecendrungan pembangunan yang berlangsung tidak sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

Bagaimana Kesesuaian Penggunaan tanah saat ini dengan Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian:

- a. untuk mengetahui kesesuaian Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman dengan penggunaan tanah saat ini
- b. untuk mengetahui kesesuaian penggunaan tanah dalam masing-masing zona/blok peruntukan wilayah.

2. Kegunaan Penelitian:

- a. dapat dijadikan sebagai bahan informasi tentang kesesuaian antara penggunaan tanah yang ada saat ini dengan Rencana Detil Tata Runag Kota Sleman
- b. untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada lokasi penelitian dengan luas wilayah 2420.759 Ha, terdapat ketidaksesuaian penggunaan tanah/pemanfaatan ruang seluas 276.194 Ha atau 11,41 %. Sedangkan yang sesuai dengan Rencana Detil Tata Ruang Kota (RDTRK) yang telah ditetapkan adalah seluas 2144.565 Ha atau 88,59 %.
2. Sebagian besar penyimpangan yang terjadi disebabkan oleh adanya penggunaan tanah untuk pemukiman/perumahan, terutama terdapat di Desa Triharjo yang merupakan bagian tengah dari Kota Sleman. Hal tersebut dikarenakan Desa Triharjo mempunyai aksesibilitas yang mudah dan terdekat menuju pusat Kota Sleman.
3. Zona/blok peruntukan penggunaan tanah yang dipakai dalam Rencana Detil Tata Ruang Kota Sleman adalah zona/blok campuran yang mempunyai arti bahwa zona/blok peruntukan tersebut tidak kaku dengan satu peruntukan saja, melainkan dapat digunakan untuk penggunaan lain yang bertujuan untuk menunjang fasilitas masyarakat setempat.
4. Ketidaksesuaian yang terjadi dalam masing-masing zona/blok peruntukan wilayah yang terbesar terjadi pada Zona C (Blok C) seluas 570.431 Ha, diikuti oleh Blok A seluas 105.765 Ha dan yang terkecil

5. Terjadinya ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap Rencana Detil Tata Ruang Kota yang telah ditetapkan di dominasi oleh ketidaksesuaian penggunaan tanah pertanian ke non pertanian (tempat tinggal, perdagangan, dan perkantoran).

B. Saran

1. Dari penggunaan yang terdapat dilapangan, menunjukkan bahwa penggunaan tanah yang ada di Kota Sleman belum sesuai dengan arahan Rencana Detil Tata Ruang Kota yang ada, baik secara keseluruhan wilayah Kota Sleman maupun berdasarkan zona/blok peruntukan wilayah. Oleh karena itu maka, disarankan kepada pihak yang berkepentingan dalam pengelolaan tata ruang Kota Sleman agar dapat menentukan letak kegiatan pembangunan sesuai dengan arahan Rencana Detil Tata Ruang Kota yang telah direncanakan. Di samping itu harus adanya koordinasi antar instansi dalam implementasi Rencana Detil Tata Ruang Kota yang telah ditetapkan, serta memberi sanksi yang tegas terhadap pihak-pihak yang melakukan penyimpangan terhadap penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan arahan RDTRK yang telah ditetapkan.
2. Dalam melaksanakan penyusunan Rencana Detil Tata Ruang Kota, hendaknya memperhatikan terlebih dahulu penggunaan tanah yang telah ada sebelum perencanaan, sehingga dalam pengembangannya pada masa yang akan datang dapat meminimalkan ketidaksesuaian

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta. Jakarta.
- Amirin, Tatang. (1995). Menyusun Rencana Penelitian. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Budiardjo, Eko, dan Sudanti Harjohubojo (1993), Kota Berwawasan Lingkungan, PT. Alumni.
- Catanese, Antony. (1992). Perencanaan Kota, Erlangga
- Harsono, Budi. (1997). Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan.
- Sandy, I Made. (1997). Penggunaan Tanah Indonesia. Direktorat Tata Guna Tanah, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria. Jakarta.
- Sarjita. (2002). Peranan Pemerintah Kab. Sleman dalam Menciptakan Instrumen detail Tata Ruang Guna Mendukung Pelaksanaan Kebijakan Pertanian di Daerah, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta
- Setyoso. (2003) Sinkronisasi RTRW dengan Sistem Transportasi di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kedaulatan Rakyat (06 April 2003).
- Soemadi, Herutomo. (2002). Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah. (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- (2002). Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Tata Ruang

Sutaryono. (2003). Dualisme Perkembangan Wilayah dan Pengendalian Perubahan Penggunaan Tanah. Widya Bhumi (Majalah Ilmiah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional). Yogyakarta.

Ryadi, Slamet. (2003), Warta Kebijakan Peran Serta Masyarakat dalam penataan Ruang. (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.

Widodo, Muljadi. (1993), Pokok-Pokok Pikiran tentang Pengaturan Tata Ruang Nasional dalam Rangka Meningkatkan Ketahanan Nasional. (tidak dipublikasikan). Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2000 tentang koordinasi Penataan Ruang Nasional.

Surat Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 5335/MK/1994 Tahun 1994 tentang Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Tingkat II.