

**ANALISIS KETIDAKSESUAIAN ANTARA PENGGUNAAN TANAH  
DENGAN RDTR DAN DAMPAKNYA TERHADAP PERUBAHAN KONDISI  
LINGKUNGAN FISIK DI KECAMATAN MLATI**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh:**

**GIATMI**

**NIT. 20293591**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2024**

## ABSTRACT

*The increasing demand for land due to population growth and development has resulted in changes in land use. Effective spatial planning is essential to prevent discrepancies and support directed development. In reality, there are still many deviations or inconsistencies in land use compared to spatial planning, one of which is the Detailed Spatial Plan. (RDTR). The Mlati sub-district, located in the peri-urban area, is experiencing significant development, necessitating adjustments between land use and spatial planning. This research was conducted to identify the unsuitability between land use in 2023 and the Spatial Planning and Zoning Regulation (RDTR) in the Mlati District, to understand the factors influencing these unsuitability, as well as the impacts and solutions to address them.*

*The method in this research is descriptive qualitative with spatial analysis. The analysis conducted involves overlaying land use maps with the Spatial Planning Regulation (RDTR) to determine the extent of unsuitability between land use and the RDTR, as well as the distribution of these unsuitability. The qualitative method in this research was conducted through interviews with informants and field observations.*

*The results of this research indicate that the extent of land use unsuitability with the Spatial Planning and Zoning Regulation (RDTR) in this study location is 10.585 hectares or 0.371% of the total area of Mlati District, while the compliant area is 2,841.965 hectares or 99.629%. The highest discrepancy is found in Sendangadi Village, covering 3.477 hectares, and the smallest in Sumberadi Village, covering 0.004 hectares. Factors influencing the discrepancies include the demand for housing driven by the annual increase in population, economic conditions, and rapid investment. Another factor that influences the discrepancies is the low level of public knowledge about spatial planning and the non-compliance with laws regarding the applicable regulations. The mismatch between land use and the Spatial Planning Regulation (RDTR) will pose risks to the surrounding environment and ecosystem. Alternative solutions to address the impact include considerations related to environmental aspects in spatial planning, providing incentives for appropriate usage and sanctions for violators of spatial regulations, as well as raising awareness among the community regarding these matters.*

**Keywords:** *Land use, RDTR, Unsuitability*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	3
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>4</b>
A. Kajian Terdahulu .....	4
B. Kerangka Teori.....	13
C. Kerangka Pemikiran .....	16
D. Pertanyaan Penelitian .....	18
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>19</b>
A. Format Penelitian.....	19
B. Lokasi Penelitian .....	20
C. Populasi dan Sampel.....	20
D. Definisi Operasional Variabel .....	22
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data .....	22
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....</b>	<b>27</b>
A. Kondisi Geografis dan Administratif Wilayah.....	27

B. Kondisi Kependudukan .....	28
C. Penggunaan Tanah Kecamatan Mlati .....	28
D. Kajian Tata Ruang .....	29
<b>BAB V KETIDAKSESUAIAN PENGGUNAAN TANAH TAHUN 2023 DENGAN RDTR KAWASAN SLEMAN TENGAH 2023-2043 DI KECAMATAN MLATI.....</b>	<b>32</b>
A. Besaran Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dengan RDTR di Kecamatan Mlati .....	32
B. Sebaran Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dengan RDTR di Kecamatan Mlati .....	34
<b>BAB VI FAKTOR PENYEBAB, DAMPAK DAN SOLUSI KETIDAKSESUAIAN PENGGUNAAN TANAH TAHUN 2023 DENGAN RDTR KAWASAN SLEMAN TENGAH TAHUN 2023-2043 DI KECAMATAN MLATI .....</b>	<b>40</b>
A. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dengan RDTR.....	40
B. Dampak Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dengan RDTR terhadap Kondisi Lingkungan Fisik .....	43
C. Solusi Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah dengan RDTR .....	44
<b>BAB VII PENUTUP.....</b>	<b>46</b>
A. Kesimpulan.....	46
B. Saran .....	48
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>49</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>52</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Sumber daya alam khususnya tanah merupakan satu bagian yang tidak dapat terlepas dari kehidupan manusia. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan dimana manusia yang sebagian besar bergantung pada tanah dalam penggunaannya juga perlu adanya batasan. Tanah selain dijadikan sebagai sarana tempat tinggal juga dapat menjadi sumber penghidupan, industri, sarana pertanian dan sebagainya. Tanah yang memiliki fungsi sangat penting sedangkan ketersediaannya yang terbatas, akan memicu terjadinya perubahan penggunaan tanah.

Seiring berjalannya waktu, dari tahun ke tahun kebutuhan akan sarana dan prasarana semakin meningkat. Hal tersebut disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang cukup pesat sehingga peningkatan kebutuhan pembangunan juga meningkat. Perubahan penggunaan tanah juga dapat disebabkan oleh pengembangan wilayah. Pengembangan wilayah adalah usaha yang dilakukan untuk mengurangi ketimpangan wilayah melalui dukungan terhadap aktivitas ekonomi dalam suatu wilayah (Peraturan Menteri PUPR 6 Tahun 2022). Proses pengembangan wilayah tentu akan diiringi dengan peningkatan kebutuhan pembangunan yang mendorong meningkatnya kebutuhan akan tanah.

Keberadaan tanah yang bersifat statis namun kebutuhan tanah yang semakin meningkat seiring pembangunan dapat mengakibatkan tidak sesuai penggunaannya tanah, oleh sebab itu diperlukan penataan ruang yang efektif. Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, pengertian penataan ruang adalah suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang. Kegiatan penataan ruang memerlukan sebuah pedoman berupa rencana tata ruang. Salah satu pedoman terperinci untuk pembangunan daerah

adalah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Berdasarkan Pasal 1 ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, RDTR berfungsi sebagai acuan untuk mengarahkan pembangunan dengan lebih terstruktur, namun dalam praktiknya, masih sering terjadi penggunaan lahan yang tidak selaras atau tidak sesuai dengan RDTR yang telah ditetapkan.

Perubahan penggunaan tanah atau kerap disebut sebagai alih fungsi lahan adalah perubahan sebagian atau seluruh fungsi lahan dari fungsi awal menjadi fungsi lain yang berdampak pada lingkungan dan potensi lahan tersebut. Kurangnya pengawasan terhadap RDTR yang tersedia dapat mengakibatkan perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali, yang berpotensi menimbulkan masalah serius di masa yang akan datang.

Perubahan penggunaan tanah yang kerap dijadikan solusi untuk mengatasi kebutuhan tanah pembangunan akan menimbulkan beberapa dampak yaitu dampak positif dan dampak negatif. Dampak positif yaitu dampak yang menguntungkan dan negatif merupakan dampak yang dapat merugikan lingkungan fisik daerah tersebut. Dampak lingkungan fisik sendiri dapat berupa dampak pada perubahan penggunaannya.

Kecamatan Mlati yang merupakan salah satu kecamatan dengan jumlah penduduk terpadat keempat di Kabupaten Sleman sehingga mendasari maraknya pembangunan yang ada. Adanya perguruan tinggi di kecamatan ini juga mendorong terjadinya pembangunan permukiman (Segovia, 2014). Kecamatan Mlati didominasi oleh pembangunan untuk permukiman maupun perdagangan dan jasa seperti diketahui bahwa kecamatan ini memiliki letak strategis dan merupakan kawasan peri urban yang mendorong banyaknya pembangunan sehingga perlu dilakukan penyesuaian antara penggunaan tanah dengan rencana tata ruang yang ada. Perubahan penggunaan tanah yang memicu terjadinya ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang akan menimbulkan dampak negatif bagi wilayah tersebut.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, menyadari adanya perubahan penggunaan tanah yang dapat mendorong terjadinya ketidaksesuaian penggunaan

tanah dengan RDTR sehingga berdampak negatif terhadap kondisi lingkungan, maka penulis tertarik untuk mengambil judul “Analisis Ketidaksesuaian Antara Penggunaan Tanah dengan RDTR dan Dampaknya terhadap Kondisi Lingkungan Fisik di Kecamatan Mlati”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah 2023-2043 di Kecamatan Mlati?
2. Apa faktor penyebab, dampak dan solusi ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah Tahun 2023-2043 di Kecamatan Mlati?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Mengetahui ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah 2023-2043 di Kecamatan Mlati;
- b. Mengetahui faktor penyebab, dampak dan solusi ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah Tahun 2023-2043 di Kecamatan Mlati.

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Meningkatkan pemahaman penulis mengenai ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah 2023-2043 di Kecamatan Mlati.
- b. Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan penulis tentang faktor penyebab, dampak dan solusi ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah Tahun 2023-2043 di Kecamatan Mlati.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah tahun 2023-2043 di Kecamatan Mlati:
  - a. Besaran ketidaksesuaian pada lokasi penelitian ini adalah seluas 10, 585 Ha atau 0,371% dari keseluruhan luas Kecamatan Mlati dan yang sesuai seluas 2841,965 Ha atau 99,629% dari keseluruhan luas kecamatan ini. Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan luas ketidaksesuaian yang cukup tinggi adalah pada penggunaan tanah untuk permukiman yang pada arahan pola ruangnya merupakan penggunaan untuk badan air, badan jalan, dan taman kelurahan seluas 5,957 Ha dan untuk perdagangan dan jasa yang dalam arahan pola ruangnya sebagai badan air, badan jalan, perlindungan setempat dan tanaman pangan seluas 2, 640 Ha.
  - b. Ketidaksesuaian penggunaan tanah ini tersebar di seluruh kelurahan yang ada di Kecamatan Mlati. Sebaran ketidaksesuaian ini terjadi paling tinggi di desa Sendangadi seluas 3,477 Ha, Sinduadi seluas 3,419 Ha, Tlogoadi seluas 3,155 Ha, Tirtoadi seluas 0,530 Ha dan yang terkecil di Desa Sumberadi seluas 0,004 Ha yaitu pada rencana pola ruang tanaman pangan yang dalam penggunaannya sebagai kawasan perdagangan dan jasa.
2. Faktor penyebab, dampak dan solusi ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah tahun 2023-2043 adalah
  - a. Faktor Penyebab:
    - 1) Kebutuhan akan tempat tinggal, dimana dalam 5 (lima) tahun terakhir Kecamatan Mlati mengalami peningkatan jumlah penduduk di setiap tahunnya. Hal tersebut dapat mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah tanpa memperhatikan rencana tata ruang yang ada;
    - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang belum berpedoman pada RDTR, kegiatan pemanfaatan ruang di Kecamatan Mlati belum berpedoman pada



RDTR Kawasan Sleman Tengah karena RDTR tersebut baru saja ditetapkan. Kegiatan pemanfaatan ruang di kecamatan ini sebelumnya masih berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman sehingga hal tersebut mendorong terjadinya ketidaksesuaian antara penggunaan tanah dengan RDTR.

- 3) Berdasarkan hasil wawancara dan studi dokumen terdapat beberapa faktor penyebab ketidaksesuaian yang dapat dikaji untuk penelitian selanjutnya yaitu kondisi ekonomi masyarakat, investasi yang terlalu cepat, rendahnya pengetahuan masyarakat terkait penataan ruang, serta ketidakpatuhan terhadap hukum yang berlaku.
- b. Dampak ketidaksesuaian penggunaan tanah tahun 2023 dengan RDTR Kawasan Sleman Tengah tahun 2023-2043 di Kecamatan Mlati adalah adanya penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Dampak dari ketidaksesuaian yang terjadi di kecamatan ini juga berupa tersedianya berbagai fasilitas seperti perdagangan dan jasa namun perubahan penggunaan tanah yang tidak memperhatikan tata ruang dibiarkan secara terus menerus akan berdampak pada kerusakan lingkungan yang ada disekitarnya.
  - c. Solusi yang diberikan terkait ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang adalah:
    - 1) Pertimbangan terkait aspek lingkungan hidup dalam penataan ruang untuk mencegah kerusakan lingkungan dari sumber daya yang digunakan.
    - 2) Mengarahkan agar penggunaan tanah sesuai dengan pola ruang yang ditetapkan
    - 3) Pemberian sanksi administratif yaitu dengan pemberian teguran tertulis atau surat peringatan terhadap penggunaan tanah yang tidak sesuai dan tidak memiliki izin;
    - 4) Pemberian insentif bagi yang menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai arahan RDTR dan peraturan yang berlaku

- 5) Pemberian sosialisasi terhadap masyarakat dan perangkat desa terkait penataan ruang serta memasang papan informasi terkait tata ruang dan pentingnya izin perubahan penggunaan tanah agar perangkat desa dan masyarakat dapat mengetahui pentingnya penggunaan tanah yang memiliki izin dan sesuai dengan tata ruang.

## **B. Saran**

1. Seiring dengan perkembangan wilayah dan meningkatnya pertumbuhan penduduk, sebaiknya pemerintah melakukan pemantauan secara berkala untuk memantau perubahan penggunaan tanah dan tetap mempertahankan penggunaan tanah yang hampir secara keseluruhan telah sesuai dengan rencana pola ruang.
2. Penelitian ini memerlukan pengkajian ulang di lokasi yang sama untuk memperoleh hasil selama berlakunya RDTR serta untuk mendalami faktor-faktor penyebab ketidaksesuaian antara penggunaan tanah dan RDTR yang telah diperoleh melalui wawancara. Pada penelitian selanjutnya terkait faktor penyebab ketidaksesuaian antara penggunaan tanah dengan RDTR diperlukan pengumpulan data tambahan melalui metode lain seperti observasi langsung, analisis dokumen resmi, survei kuantitatif masyarakat setempat, dan wawancara mendalam dengan para ahli serta pemangku kepentingan di bidang tata ruang yang diharapkan dapat diperoleh gambaran lebih akurat dan komprehensif mengenai permasalahan yang diteliti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amalia Rahmawati, N.A. (2022) “Analisis Dampak Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Kualitas Lingkungan Permukiman di Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta,” *Majalah Geografi Indonesia*, 37(2), hal. 114–123. Tersedia pada: <https://doi.org/10.22146/mgi.78240>.
- Bima, D.P.S. (2016) *Analisis Ketidakselarasan Penggunaan Lahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Tahun 2015*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Dwipradnyana, Wayan Windia, S. (2015) “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konversi Lahan serta Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Petani: Kasus di Subak Jadi, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan,” *Jurnal Manajemen Agribisnis*, 3(1), hal. 34–42.
- Lutfi (2006) “Identifikasi Pengaruh Perubahan Fungsi Lahan Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat Di Pinggiran Kota (Studi Kasus: Kecamatan Palu Utara),” *Maktek*, 8(1), hal. 23–29.
- Munibah, K. dkk. (2019) “Model Hubungan Antara Jumlah Penduduk dengan Luas Lahan Pertanian dan Permukiman (Studi Kasus Das Cidanau, Provinsi Banten),” *Jurnal Ilmu Tanah dan Lingkungan*, 11(1), hal. 32–40. Tersedia pada: <https://doi.org/10.29244/jitl.11.1.32-40>.
- Pramudiana, I.D. (2017) “Dampak Konversi Lahan Pertanian Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani Di Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan,” *Asketik*, 1(2), hal. 129–136. Tersedia pada: <https://doi.org/10.30762/ask.v1i2.525>.
- Pribadi, W. (2016) *Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah terhadap RTRW Kota Kendari*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Probo Setiawan, H. (2016) “Alih Fungsi (Konversi) Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Kasus di Kelurahan Simpang Pasir Kecamatan Palaran Kota Samarinda,” *eJournal Sosiatri-Sosiologi*, 4(2), hal. 280–293.
- Reja, P.D. (2020) *Evaluasi Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2011-2019 terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor*. Sekolah Tinggi

Pertanahan Nasional.

Ruswandi, A., Rustiadi, E. dan Mudikdjo, K. (2007) “Konversi Lahan Pertanian Dan Dinamika Perubahan Penggunaan Lahan Di Kawasan Bandung Utara,” *Jurnal Ilmu Tanah dan Lingkungan*, 9(2), hal. 63–70. Tersedia pada: <https://doi.org/10.29244/jitl.9.2.63-70>.

Ruyatna (2015) *Pemanfaatan SIG untuk Analisis Kesesuaian Penggunaan Tanah terhadap RTRW Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Sartohadi, Jamulya, N.I.S.D. (2012) *Pengantar Geografi Tanah*. Jakarta: Pustaka Pelajar.

Savitri, R. dan Belqis, D.A. (2021) “Evaluasi Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi,” *Jurnal Ilmiah Planokrisna*, 17(2), hal. 65–79.

Segovia, C. (2014) “Dukungan Target Group Terhadap Zoning Regulation,” 18(1), hal. 79–94. Tersedia pada: [https://repositories.lib.utexas.edu/handle/2152/39127%0Ahttps://cris.brighton.ac.uk/ws/portalfiles/portal/4755978/Julius+Ojebode%27s+Thesis.pdf%0Ausir.salford.ac.uk/29369/1/Angela\\_Darvill\\_thesis\\_esubmission.pdf%0Ahttps://dspace.lboro.ac.uk/dspace-jspui/ha](https://repositories.lib.utexas.edu/handle/2152/39127%0Ahttps://cris.brighton.ac.uk/ws/portalfiles/portal/4755978/Julius+Ojebode%27s+Thesis.pdf%0Ausir.salford.ac.uk/29369/1/Angela_Darvill_thesis_esubmission.pdf%0Ahttps://dspace.lboro.ac.uk/dspace-jspui/ha).

Sugiyono, P.D. (2016) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Yunus, P.D.H.S. (2010) *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia

Nomor 6 Tahun 2022 tentang Perencanaan dan Pemrograman Pembangunan  
Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Peraturan Direktur Jenderal Rehabilitasi Lahan dan Perhutanan Sosial Nomor:P.04/V-  
SET/2009 tentang Pedoman Monitoring dan Evaluasi Daerah Aliran Sungai  
Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata  
Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2041  
Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 80 Tahun 2023 Tentang Rencana Detail  
Tata Ruang Kawasan Sleman Tengah Tahun 2023-2043