

**KESESUAIAN PENGGUNAAN TANAH TERHADAP
RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) KOTA
PEKANBARU TAHUN 2020 – 2040**

SKRIPSI

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



Oleh :

WAN MUHAMMAD ABDURRAHMAN
NIT. 20293618

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

2024

ABSTRACT

Law No. 26 of 2007 on Spatial Planning establishes that space comprises land, sea, air, and subsoil as a unified territory filled with various uses. Changes in land use, driven by population growth and new development, are inevitable and require appropriate decision-making guidelines. The Spatial Planning Map (RTRW) is hierarchically structured to regulate land use and utilization, but discrepancies between existing land use and RTRW directives often occur. This study, utilizing a mixed-method approach with a concurrent triangulation design, evaluates the alignment of land use with the RTRW of Pekanbaru City for 2020-2040. Findings reveal that out of 217 sample polygons, 88.5% conform to the RTRW, while 11.5% show discrepancies, particularly in areas designated for green space, riverbanks, and trade zones, which are used for housing and plantations. Land cover changes from 2018 to 2023 indicate a 14.73% increase in built-up areas, reflecting a misalignment between existing conditions and RTRW directives. Key factors influencing land use change include rapid population growth, expanding economic activities, inconsistent government policies, and rapid urbanization. Recommendations include stricter enforcement and monitoring of RTRW, responsive planning to needs, sustainable infrastructure development, increased public awareness, and inter-sectoral collaboration to ensure improved spatial planning and implementation.

Keywords : Land Use, Spatial Planning Map (RTRW), Land Suitability, Pekanbaru City, Land Cover Change, Mixed Methods, Concurrent Triangulation Design.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
INTISARI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Penelitian Terdahulu.....	5
B. Kajian Teoritis	7
C. Kerangka Pemikiran	21
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Format Penelitian	23
B. Lokasi Penelitian	24
C. Definisi Operasional Konsep.....	24
D. Teknik Pengumpulan Data	25
E. Teknik Analisis Data.....	26
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	29
A. Keadaan Geografis dan Administrasi Wilayah.....	29
B. Penggunaan Tanah	31
C. Kependudukan	32
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Kesesuaian Penggunaan Tanah.....	34
B. Perubahan Tutupan Lahan	46

C. Faktor Terjadinya Perubahan Penggunaan Tanah.....	52
BAB VI PENUTUP	57
A. Kesimpulan.....	57
B. Rekomendasi	57
DAFTAR PUSTAKA.....	59
LAMPIRAN.....	63

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menyatakan bahwa ruang merupakan wadah yang terdiri dari ruang darat, laut dan udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat hidup, tempat beraktivitas dan tempat dimana dilangsungkannya kehidupan. Ruang tersebut tentu saja dipenuhi dengan pemanfaatan pada suatu wilayah dan pemanfaatan akan terus berubah seiring dengan bertambahnya penduduk dan pembangunan. Pertambahan penduduk disetiap tahunnya memiliki kecenderungan dalam menimbulkan berbagai pembangunan baru demi memenuhi kebutuhan dasar seperti permukiman dan infrastrukturnya.

Penggunaan tanah dapat didefinisikan sebagai intervensi manusia terhadap kelompok sumber daya alam ataupun sumber daya buatan disebut tanah, baik secara permanen maupun secara siklus, hal ini bertujuan memenuhi kebutuhan manusia baik secara material ataupun spiritual (Malingreau, 1977). Perubahan penggunaan tanah merupakan hal yang pasti akan terjadi dan tidak dapat dihindari. Perubahan penggunaan tanah dapat timbul akibat tingginya permintaan akan penggunaan tanah untuk mengakomodasi kebutuhan penduduk. Menurut (Mukaryanti, dkk, 2006), fungsi ekologis tanah seperti, penyediaan air dan udara bersih, serta habitat flora dan fauna dapat dipengaruhi oleh perubahan penggunaan tanah. Perkembangan Indonesia yang semakin cepat menyebabkan kebutuhan tanah yang semakin meningkat menjadi salah satu faktor yang mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian maupun sebaliknya (Ruyatna, 2015). Dalam menanggapi peningkatan kebutuhan dalam penggunaan tanah, perlu adanya acuan dalam mengambil keputusan yang paling menguntungkan dan tepat guna untuk tanah yang terbatas.

Rencana tata ruang wilayah (RTRW) kota merupakan acuan yang disusun oleh pemerintah kota sebagai rujukan teknis pembangunan wilayah dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah yang seharusnya. Rencana tata ruang wilayah ini disusun secara hirarki dari rencana tata ruang wilayah nasional

(RTRWN), rencana tata ruang wilayah provinsi (RTRWP) hingga pada rencana tata ruang wilayah kota itu sendiri (RTRWK). Berdasarkan Undang-undangan Nomor 26 tahun 2007, rencana tata ruang wilayah dituangkan dalam bentuk rencana struktur, rencana pola ruang dan rencana kawasan strategis yang biasanya dibuat dalam bentuk Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bertujuan untuk mengontrol, mengawasi dan merencanakan pengelolaan dan penggunaan tanah disuatu wilayah.

Kota Pekanbaru merupakan ibukota sekaligus pusat dari kegiatan pemerintahan, politik, ekonomi, pendidikan, sosial dan kebudayaan di Provinsi Riau. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Pekanbaru, pertumbuhan penduduk pada Kota Pekanbaru terus mengalami peningkatan selama 3 tahun berturut-turut, yaitu pada tahun 2021-2023. Hal ini dapat dilihat dari jumlah penduduk Kota Pekanbaru pada tahun 2021-2023 naik 2,59%. Hal ini menunjukkan terjadi peningkatan yang cukup signifikan dalam hal pertumbuhan penduduk di Kota Pekanbaru.

Percepatan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat seperti ini telah membuat kebutuhan sarana dan prasarana di Kota Pekanbaru semakin tinggi. Perubahan penggunaan tanah menjadi kawasan yang tidak sesuai dengan perencanaan juga akan menimbulkan permasalahan pada perencanaan penggunaan tanah, khususnya tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, sehingga perlu dilakukan pengawasan agar pembangunan dapat sesuai dengan peruntukannya (Bashit, 2019). Dan hal inilah yang menyebabkan terjadinya perubahan dalam penggunaan tanah yang akan berdampak pada ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW.

Kesesuaian penggunaan tanah terhadap arahan pola ruang memiliki peranan yang penting untuk menjamin pembangunan yang berkelanjutan dan meningkatkan kualitas hidup manusia. Apabila penggunaan tanah dimanfaatkan sesuai dengan karakteristik dan kualitasnya maka tanah tersebut akan mempunyai nilai yang tinggi, berbeda dengan tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan karakteristik dan kualitasnya. (Ratnawati & Djojomartono, Ph.D., 2020).

Dalam rangka mengoptimalkan penggunaan tanah terhadap RTRW Kota Pekanbaru, Pemerintah Kota Pekanbaru berupaya untuk melakukan peninjauan penggunaan tanah di Kota Pekanbaru terhadap RTRW yang saat ini berlaku agar penggunaan tanah Kota Pekanbaru sesuai dengan peruntukannya. Pemerintah melakukan pengendalian dengan cara memantau, mengevaluasi dan melakukan pelaporan untuk memastikan pemanfaatan ruang tersebut. Hal ini dibuktikan dengan mengirimkan tim dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ke lapangan untuk melakukan monitoring dalam hal mengetahui dinamika perubahan penggunaan tanah di Kota Pekanbaru. Dengan melihat uraian latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020 – 2040”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kesesuaian penggunaan tanah tahun 2023 terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru tahun 2020-2040 di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana perubahan tutupan lahan di Kota Pekanbaru?
3. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan tanah di Kota Pekanbaru?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada, maka tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk:

1. Mengetahui kesesuaian penggunaan tanah di Kota Pekanbaru dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru tahun 2020-2040.
2. Mengetahui perubahan tutupan lahan Kota Pekanbaru.
3. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan tanah di Kota Pekanbaru.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya dan memberikan pengetahuan baru mengenai kesesuaian penggunaan tanah terhadap pola ruang di wilayah kota Pekanbaru sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.

2. Manfaat praktis

- a) Bagi peneliti: mengembangkan kreatifitas peneliti dan menambah pengetahuan peneliti serta bentuk penerapan ilmu yang didapatkan peneliti selama perkuliahan mengenai penataan ruang.
- b) Bagi STPN: penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan studi pustaka dari hasil penelitian guna mengembangkan ilmu pertanahan khususnya di bidang penataan ruang.
- c) Bagi Masyarakat: diharapkan dapat memberikan pengetahuan baru kepada masyarakat mengenai kesesuaian penggunaan tanah terhadap pola ruang di wilayah kota Pekanbaru.
- d) Bagi peneliti lain: hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kajian literatur peneliti selanjutnya mengenai penelitian terkait kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW di wilayah kota Pekanbaru.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap perubahan penggunaan tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru tahun 2020-2040, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kesesuaian penggunaan tanah tahun 2023 terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru tahun 2020-2040 menunjukkan bahwa dari 217 poligon sampel, 192 poligon (88,5%) sudah sesuai dengan arahan pola ruang yang ditetapkan dalam RTRW. Namun, terdapat ketidaksesuaian pada 25 poligon (11,5%) yang menunjukkan perbedaan antara penggunaan tanah eksisting dan arahan pola ruang. Ketidaksesuaian ini terutama terjadi pada kawasan yang ditetapkan untuk ruang terbuka hijau, sempadan sungai, dan kawasan perdagangan dan jasa, yang dalam kenyataannya digunakan untuk perkebunan dan perumahan.
2. Perubahan tutupan lahan di Kota Pekanbaru antara tahun 2018 hingga 2023 menunjukkan adanya perubahan yang signifikan. Perubahan tersebut mencakup konversi lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun dengan peningkatan sebesar 14,73%, yang setara dengan luas 2.019,31 hektar. Hal ini mencerminkan ketidaksesuaian antara penggunaan tanah eksisting dengan arahan pola ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru tahun 2020-2040.
3. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan tanah di Kota Pekanbaru. Yakni ada pertumbuhan penduduk yang pesat meningkatkan permintaan akan lahan untuk kebutuhan banyaknya penduduk, kegiatan ekonomi yang berkembang, lemahnya penegakan hukum terhadap perencanaan tata ruang, dan terakhir ada urbanisasi yang cepat menyebabkan perubahan signifikan dalam penggunaan lahan.

B. Rekomendasi

1. Perlu dilakukan pengkajian lebih lanjut terkait kesesuaian pelaksanaan RTRW di Kota Pekanbaru.

2. Perlunya pengawasan dan pengendalian pelaksanaan penataan ruang di Kota Pekanbaru.
3. Penelitian ini belum membahas tentang strategi pengawasan pelaksanaan tata ruang di Kota Pekanbaru, maka dapat dilakukan penelitian lebih lanjut terkait strategi pengawasan pelaksanaan penataan ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, S. (2021). *Perencanaan dan Pengelolaan Lingkungan*. Jakarta: Penerbit IPB Press.
- Bashit, A. P. B. S. N. (2019). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di Kabupaten Cianjur Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 248–257.
- Hadi, M. (2021). *Tata Ruang dan Ketahanan Nasional*. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- Hidayat, R. (2019). *Dampak Ekonomi terhadap Perubahan Penggunaan Lahan*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 10(2), 110-125.
- Hidayat, S. (2015). *Pengantar ilmu tanah*. Jakarta: Penerbit Universitas Terbuka.
- Lambin, E. F., & Meyfroidt, P. (2011). Global Land Use Change, Economic Globalization, and the Looming Land Scarcity. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 108(9), 3465-3472. <https://doi.org/10.1073/pnas.1100480108>
- Larasati, N. M., Subiyanto, S., & Sukmono, A. (2017). Analisis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P2T) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Kecamatan b-Banyumanik Tahun 2016. *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4), 89–97.
- Latue, P. C., & Rakuasa, H. (2023). Analisis spasial perubahan tutupan lahan di DAS Wae Batugantong, Kota Ambon. *Jurnal Tanah Dan Sumberdaya Lahan*, 10(1), 149-155.
- Luthfina, M. A. W., Sudarsono, B., & Suprayogi, A. (2019). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 20102030 Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pati. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 74–82.
- Mukaryanti, Zain, A. M., & Suwedi, N. (2006). Keberlanjutan Fungsi Ekologis

- Sebagai Basis Penataan Ruang Kota Berkelanjutan” (Sustainability Ecological Functions As Spatial Planning Basis of Sustainable Cities). *Jurnal Teknologi Lingkungan P3TL-BPPT*, 7(1), 7–15.
- Mulyadi, H. (2020). *Dasar-Dasar Perencanaan Tata Ruang dan Pengelolaan Wilayah*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Murdiyarso, D., & Sari, R. (2016). *Teknik Pengamatan Citra dan Aplikasi dalam Analisis Penggunaan Tanah*. Bandung: ITB Press.
- Nugroho, R. (2022). *Analisis Kepemilikan dan Penggunaan Lahan di Kota-Kota Besar Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Universitas Gadjah Mada.
- Osly, P. J., & Dewi, M. S. (2007). Teori Struktur Kota dan Aplikasinya Pada Kota Bogor. *Jurnal Elektronik Universitas Gunadarma*, 6(2).
- Pusparini, S. (2020). *Manajemen Pemanfaatan Ruang dan Lingkungan*. Bandung: Alfabeta.
- Putri Maharani, L. (2023). *Potensi Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Diwewek Kabupaten Jombang* (Vol. 6).
- Rakuasa, H., Salakory, M., & Latue, P. C. (2022). Analisis dan prediksi perubahan tutupan lahan menggunakan model seluler automata-markov chain di das wae ruhu kota ambon. *Jurnal Tanah Dan Sumberdaya Lahan*, 9(2), 285-295.
- Ratnawati, H., & Djojmartono, Ph.D., P. N. (2020). Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman di Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul menggunakan Pendekatan Analytic Hierarchy Process. *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 3(2), 123. <https://doi.org/10.22146/jgise.59057>
- Ruyatna. (2015). *Evaluasi Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (Studi di Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat)*. 1–85.

- Sari, M. P. (2017). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Tanah di Wilayah Perkotaan*. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 9(1), 45-58.
- Setiawan, A. (2020). *Pengaruh Pertumbuhan Penduduk terhadap Alih Fungsi Lahan*. *Jurnal Lingkungan Hidup*, 15(3), 200-213.
- Setiawan, H., & Susilo, H. (2014). *Analisis Perubahan Tutupan Lahan dan Dampaknya Terhadap Lingkungan*. Yogyakarta: UGM Press.
- Soebagio, B. (2012). *Metode Penelitian Geografi: Survei Langsung dan Pengolahan Data*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Somantri, L., & Nandi, N. (2018). Land Use: One of Essential Geography Concept Based on Remote Sensing Technology. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 145(1).
<https://doi.org/10.1088/17551315/145/1/012039>
- Subari, S. (2016). *Analisis Spasial Menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Suryana, I. (2021). *Kebijakan Tata Ruang dan Penggunaan Tanah di Indonesia*. *Jurnal Perencanaan Kota*, 25(1), 34-47.
- Sutanto, B. (2016). *Perencanaan Tata Ruang dan Pengembangan Wilayah*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Sweetman, D., Badiee, M., & Creswell, J. W. (2010). Use of the transformative framework in mixed methods studies. *Qualitative Inquiry*, 16(6), 441-454.
<https://doi.org/10.1177/1077800410364610>
- Yusuf, M. (2018). *Urbanisasi dan Perubahan Penggunaan Lahan di Indonesia*. *Jurnal Perkotaan*, 8(4), 145-158.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 17/PRT/M/2009 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyusunan Tata Ruang Wilayah Kota.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Kegiatan Dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Daerah (PERDA) Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040.

Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) Survei Pemetaan Tematik Pertanahan Tahun 2012.

Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Pekanbaru Dalam Angka Tahun 2024.