

**EVALUASI PROSES PENETAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA
DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 4 TAHUN 2024 DAN MUATAN POLA RUANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA PEMATANGSIANTAR**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

RONALDO FRANSISKUS GULTOM

NIT.21303853

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

The Spatial Plan (RTRW) serves as a crucial instrument in managing spatial utilization to establish a harmonious and sustainable spatial structure. As a growing city, Pematangsiantar faces dynamic development pressures that often result in land-use changes misaligned with the prevailing spatial regulations. This study aims to evaluate the process of enacting the Ministerial Regulation of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency No. 4 of 2024, issued due to a legislative impasse in revising the regional regulation on Pematangsiantar's RTRW. In addition, the study analyzes the compatibility between existing land use and the spatial pattern outlined in the RTRW, and identifies the causes, impacts, and potential solutions to spatial mismatches.

A mixed-methods approach was employed, combining the statute approach to examine the legal process, spatial analysis to evaluate land-use conformity, and a descriptive approach to explore causal factors, consequences, and corrective strategies.

The findings show that the Ministerial Regulation was a central government initiative to ensure continuity in spatial planning amid a local regulatory deadlock. Spatial analysis revealed that 5,528.311 hectares (72.88%) of land use are aligned with the RTRW, while 2,057.48 hectares (27.12%) are not. Factors contributing to these mismatches include population growth, limited public awareness of spatial planning, data acquisition techniques, and human errors during document preparation. Consequences of non-conformity include misinterpretation of spatial recommendations, environmental degradation, and legal sanctions. Solutions proposed include adjusting spatial recommendations based on existing land use and impact analysis, enhancing public awareness through outreach, periodic RTRW revisions, and enforcing spatial planning regulations more strictly. This study is expected to serve as a reference for local policymakers in improving spatial governance and achieving effective and sustainable spatial planning in Pematangsiantar City.

Keywords: *Regional Spatial Plan, Existing Land Use, Spatial Pattern Conformity*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRACT	xiv
INTISARI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Penelitian Terdahulu.....	8
B. Kerangka Teoritis	11
1. Kebijakan Penataan Ruang	11
2. Struktur Ruang dan Pola Ruang.....	14
3. Evaluasi.....	16
C. Kerangka Pemikiran	21
D. Pertanyaan Penelitian	23
BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Format Penelitian.....	24
B. Lokasi atau Objek Penelitian.....	25
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	26
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel	26
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	28
F. Teknik Analisis Data	29
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	32
A. Kondisi Geografis dan Wilayah Administrasi.....	32
B. Kondisi Kependudukan	34
C. Kebijakan Penataan Ruang.....	36
BAB V PROSES PENETAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 4 TAHUN 2024 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA PEMATANGSIANTAR	38

BAB VI ANALISIS KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN EKSISTING DENGAN POLA RUANG DALAM RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA PEMATANGSIANTAR	43
A. Penggunaan Lahan Eksisting Kota Pematangsiantar.....	43
B. Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisting Kota Pematangsiantar Dengan Pola Ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar	49
BAB VII FAKTOR PENYEBAB, DAMPAK, DAN SOLUSI TERHADAP KETIDAKSESUAIAN ANTARA PENGGUNAAN LAHAN EKSISTING DENGAN POLA RUANG DALAM RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA PEMATANGSIANTAR	57
A. Faktor Penyebab Ketidaksesuian Antara Penggunaan Lahan Eksisting Dengan Pola Ruang Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.....	58
B. Dampak Ketidaksesuian Antara Penggunaan Lahan Eksisting Dengan Pola Ruang Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah	62
C. Solusi Terhadap Adanya Ketidaksesuian Antara Penggunaan Lahan Eksisting Dengan Pola Ruang Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah..	66
BAB VIII PENUTUP	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Rekomendasi	73
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewasa ini, penataan ruang wilayah menjadi isu yang mendapat perhatian bagi berbagai kalangan. Pembangunan yang tidak direncanakan dengan baik sering menimbulkan dampak seperti kerusakan lingkungan, kemacetan, ketimpangan sosial dan penggunaan lahan yang tidak optimal. Dalam Undang-Undang penataan ruang dijelaskan bahwa pelaksanaan pembangunan di tingkat pusat maupun di tingkat daerah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan (Mokodongan dkk., 2019). Seiring dengan bertambahnya pertumbuhan jumlah penduduk dan perkembangan ekonomi perencanaan tata ruang wilayah menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa ruang pada suatu wilayah digunakan secara efisien dan berkelanjutan.

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, rencana tata ruang merupakan hasil dari proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dijelaskan juga bahwa, rencana tata ruang umum terdiri dari perangkat penataan ruang wilayah yang disusun berdasarkan pendekatan administrasi wilayah, dan terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Tata Ruang Wilayah regional dan Rencana Tata Ruang Wilayah rinci. Dalam konteks kekinian, perencanaan wilayah digambarkan dalam bentuk perencanaan tata ruang pada tingkat nasional, provinsi dan kabupaten kota, atau perencanaan tata ruang yang lebih rinci untuk wilayah tertentu (Sutaryono dkk., 2020). Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota merupakan sebuah perencanaan tata ruang yang bersifat umum dari wilayah suatu kota. Melihat dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pemerintah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang daerah tersebut

yang meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengawasan penataan ruang. Penataan ruang terdiri dari komponen ekosistem dan komponen sistem sosial, yang saling berhubungan satu sama lain (Wiryananda dkk., 2020).

Kehadiran Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dapat berfungsi sebagai pedoman dalam memberikan arah yang jelas dalam pengembangan wilayah, sehingga dapat mengurangi potensi konflik penggunaan lahan dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. RTRW menjadi hal yang penting maka setiap wilayah daerah harus mempunyai aturan yang akan menjadi pedoman dalam penataan ruang dan menjadi acuan dalam pelaksanaan pembangunan (Yacob dkk., 2024). RTRW juga berkontribusi besar dalam mengatur keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan pelestarian lingkungan hidup. Dengan demikian, penyusunan RTRW berdasarkan prinsip-prinsip tata ruang yang adil, merata, dan berkelanjutan akan membantu mewujudkan pembangunan yang komprehensif dan ramah lingkungan.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota merupakan suatu dokumen yang berisikan pembahasan mengenai tujuan, kebijakan, dan langkah langkah untuk penataan ruang wilayah kota, rencana struktur dan pola ruang wilayah kota, penetapan kawasan strategis, pedoman pemanfaatan, ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang serta pengawasan penataan ruang sebuah wilayah kota. Penataan ruang adalah rumusan sistemik bagi sektor-sektor dalam suatu wilayah (Madaul & Ibal, 2023). Menurut Saleh & Hanafi (2015) terdapat 3 (tiga) urgensi dalam penataan ruang: yaitu (a) optimalisasi pemanfaatan sumber daya (prinsip produktifitas dan efisiensi); (b) alat dan wujud distribusi sumber daya (prinsip pemerataan, keberimbangan, dan keadilan); dan (c) keberlanjutan (prinsip *sustainability*). Oleh karena itu, penataan ruang berfungsi sebagai alat perencanaan daerah yang dapat membuat rencana terintegrasi, komprehensif, dan holistik serta memantau dan menilai hasil pembangunan (Hakim dkk., 2021).

Kota Pematangsiantar terletak di Provinsi Sumatera Utara yang memiliki tugas penting pada segi administratif dan juga perekonomian. Pematangsiantar mengalami perkembangan terus menerus setiap tahunnya baik dari segi jumlah penduduk, kegiatan ekonomi serta pembangunan infrastruktur. Pematangsiantar adalah kota yang berkembang, yang telah banyak mengalami peningkatan yang pesat dalam intensitas aktifitas sosial ekonomi seiring dengan kemajuan ekonomi yang telah terjadi (Harahap & Modifa, 2021).

Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032 merupakan dasar yang digunakan sebagai panduan dalam melaksanakan pembangunan wilayah Kota Pematangsiantar. Tujuan utama dari RTRW Kota Pematangsiantar yaitu sebagai dasar untuk memberikan arah untuk pengembangan dan pemanfaatan ruang Kota Pematangsiantar sehingga lebih terstruktur dan sejalan dengan visi pembangunan jangka panjang. Dalam hal perencanaan tata ruang suatu wilayah perubahan dan perkembangan yang terjadi di suatu daerah yang berupa pertumbuhan wilayah harus diperhatikan (Faahakhododo dkk., 2023).

Pada awal penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar materi yang dimuat dalam rencana tata ruang tersebut mendasarkan pada kondisi Pematangsiantar sebelum tahun 2012. Bertambahnya jumlah penduduk serta adanya dinamika pembangunan di Kota Pematangsiantar menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan penggunaan lahan eksisting. Permasalahan yang sering terjadi di daerah dan sekitarnya adalah ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dan perubahan lahan yang sangat dinamis (Suprayogi & Rochani, 2022). Pencemaran lingkungan, ketimpangan sosial, penyalahgunaan ruang publik, konflik pembangunan infrastruktur merupakan beberapa contoh dampak negatif yang timbul apabila terdapat ketidaksesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah dengan kondisi di lapangan.

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juncto Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang Undang, disebutkan bahwa setiap 5 (lima) tahun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) perlu dilakukan evaluasi dan revisi kembali dikarenakan adanya pembangunan dan perkembangan wilayah yang semakin maju. Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032 juga menyebutkan bahwa RTRW Kota Pematangsiantar berlaku untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali 5 (lima) tahun sekali. Setelah penyusunan dokumen RTRW tugas pemerintah dalam rangka melakukan penataan ruang belum selesai dikarenakan pemerintah masih harus melaksanakan peninjauan kembali serta revisi RTRW dikarenakan pembangunan daerah yang terus berjalan. Dengan adanya revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tersebut maka dinamika pembangunan yang terjadi pada daerah di masa sekarang dan masa depan dapat diakomodir dengan baik (Ardiansyah dkk., 2022).

Tidak kunjung adanya revisi terhadap RTRW Kota Pematangsiantar dapat menyebabkan terhambatnya kegiatan pembangunan dalam rangka penataan ruang di berbagai wilayah Kota Pematangsiantar. Adanya ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dan penggunaan lahan eksisting dapat menyebabkan permasalahan seperti terhambatnya pemberian izin dalam rangka pembangunan di Kota Pematangsiantar. Kebijakan RTRW yang menjadi dasar dalam pembangunan daerah harus sesuai dengan keadaan di lapangan (Wulandari dkk., 2024). Oleh karena itu, perlu diadakan revisi terhadap muatan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032 agar tidak menghambat pelaksanaan pembangunan.

Anjarwati & Tauran (2016) dalam penelitiannya mengemukakan bahwa dengan adanya kebijakan RTRW membuat masyarakat menjadi lebih peduli

terhadap lingkungan terutama saat akan melakukan sebuah pembangunan. Bertambahnya jumlah penduduk serta pembangunan yang terus berjalan menyebabkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032 sudah tidak relevan terhadap keadaan di lapangan. Revisi Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032 sudah diinisiasi oleh Pemerintah Daerah Kota Pematangsiantar. Namun, adanya ketidaksepahaman dan ketidaksepakatan antara Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pematangsiantar menyebabkan terjadinya *deadlock* terhadap revisi muatan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang disebutkan bahwa dalam hal rancangan peraturan kepala daerah belum ditetapkan maka Kementerian ATR/BPN menyiapkan konsep rancangan peraturan Menteri yang memuat penetapan rancangan peraturan daerah atau rancangan peraturan kepala daerah. Akibat dari adanya *deadlock* tersebut, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar ditetapkan dalam bentuk Peraturan Menteri.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar dibentuk dengan tujuan menggantikan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032. Sebagaimana disampaikan oleh Saraswati (2013) bahwa Peraturan Menteri harus diakui dan dijadikan dasar dalam pembentukan peraturan daerah, dengan alasan Peraturan Menteri merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, di samping itu Peraturan Menteri merupakan jenis peraturan yang dibentuk oleh pemerintah pusat karena

Menteri adalah pembantu Presiden yang membidangi urusan tertentu dalam pemerintahan. Meskipun demikian, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar sampai saat ini belum ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Pematangsiantar ke dalam bentuk peraturan daerah. Berdasarkan dari uraian permasalahan di atas, menyadari bagaimana Peraturan Menteri dibentuk untuk menggantikan Peraturan Daerah dan urgensi pentingnya kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah suatu daerah dengan kondisi di lapangan, maka penulis tertarik mengangkat permasalahan ini dalam satu penelitian berjudul “Evaluasi Proses Penetapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 dan Muatan Pola Ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa masalah yang dirumuskan oleh peneliti yang bertujuan untuk menjawab permasalahan yang terdapat pada penelitian. Berikut masalah yang dirumuskan oleh peneliti:

1. Bagaimana proses penetapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar ?
2. Bagaimana kesesuaian penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 ?
3. Apa faktor penyebab, dampak, dan solusi terhadap ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:
 - a. Mengetahui proses penetapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar ;
 - b. Mengetahui kesesuaian penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 ; dan
 - c. Mengetahui faktor penyebab, dampak, dan solusi terhadap ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024.

2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat maupun kegunaan baik secara akademis maupun praktis:
 - a. Manfaat akademis yaitu peneliti berharap penelitian ini dapat menambah kajian literatur serta dapat digunakan sebagai pembandingan dalam penelitian yang berkaitan dengan kesesuaian pola ruang terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah suatu daerah.
 - b. Manfaat praktis yaitu dapat dijadikan referensi bagi Pemerintah Daerah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau *stakeholder* dalam mengambil serta menyusun kebijakan yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan oleh peneliti dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses penetapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar sebagai berikut :
 - a. Penetapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar dilatarbelakangi oleh adanya pelaksanaan revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032.
 - b. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar belum ditetapkan ke dalam bentuk Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar dikarenakan adanya perbedaan luas Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar dengan luas Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 119 Tahun 2022 tentang Batas Daerah Kabupaten Simalungun Dengan Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara seluas \pm 400 Ha.
 - c. Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar sampai saat ini belum ditetapkan oleh Wali Kota Pematangsiantar.
 - d. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024, apabila Peraturan Daerah Kota

Pematangsiantar tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar belum ditetapkan oleh Wali Kota Pematangsiantar dan/atau tidak diundangkan oleh Sekretaris Daerah Kota Pematangsiantar sampai batas waktu yang ditentukan (paling lama lima belas hari), Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri menjadi acuan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

- e. Sampai saat ini Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar digunakan sebagai acuan dalam kegiatan pemanfaatan ruang dan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Pematangsiantar.
2. Berdasarkan hasil analisis kesesuaian penggunaan lahan eksisting Kota Pematangsiantar terhadap arahan pola ruang yang termuat dalam muatan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2024, diperoleh hasil kesesuaian sebesar 5.528,31 Ha dan ketidaksesuaian sebesar 2.057 Ha.
 3. Faktor penyebab, dampak, dan solusi terhadap ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 sebagai berikut :
 - a. Faktor-faktor yang menyebabkan adanya ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar di antaranya adalah penambahan penduduk yang berdampak pada kebutuhan akan tempat tinggal, minimnya pengetahuan masyarakat terhadap makna penataan ruang, teknik perolehan data dan *human error* dalam pembuatan dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah.

- b. Dampak yang dapat terjadi akibat adanya ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di antaranya adalah terjadinya multitafsir dalam pemberian rekomendasi pemanfaatan ruang, terjadi kerusakan lingkungan, pengenaan sanksi pelanggaran.
- c. Solusi yang dapat diberikan untuk mengatasi adanya ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting dengan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah diantaranya adalah pemberian rekomendasi pemanfaatan ruang dengan memperhatikan penggunaan lahan eksisting dan dampak terhadap pemanfaatan ruang, sosialisasi tentang penataan ruang kepada masyarakat, revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) secara berkala, Pengawasan dan penegakan peraturan pelaksanaan penataan ruang yang ketat.

B. Rekomendasi

Dalam sebuah penelitian, seorang peneliti harus mampu memberikan sesuatu yang berguna ataupun manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, instansi atau lembaga, serta berbagai pihak yang berkaitan dengan penelitian ini. Setelah peneliti menyelesaikan pembahasan pada skripsi ini, maka pada bab ini peneliti mengemukakan rekomendasi yang dapat diberikan sesuai dengan hasil pengamatan dan pembahasan pada skripsi ini. Adapun rekomendasi yang dapat peneliti berikan adalah sebagai berikut:

1. Diperlukan adanya kolaborasi dan kerjasama antara Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DRPD) dan Pemerintah Kota Pematangsiantar dalam menyelesaikan permasalahan terkait adanya selisih luas Kota Pematangsiantar menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2024 dengan luas Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 119 Tahun 2022. Untuk mencapai hal ini, proses ini harus melibatkan Pemerintah Kota Pematangsiantar dan Pemerintah Kabupaten Simalungun dalam melaksanakan survei lapang penetapan batas administrasi antara Kota

Pematangsiantar dan Kabupaten Simalungun. Penetapan batas administrasi ini penting dilakukan untuk memastikan batas administrasi antara Kota Pematangsiantar dan Kabupaten Simalungun.

2. Penelitian ini dapat dijadikan acuan bagi Pemerintah Kota Pematangsiantar dalam melakukan evaluasi dan peninjauan ulang terhadap RTRW yang tidak sesuai dengan penggunaan lahan eksisting. Tinjauan ulang ini penting untuk memastikan bahwa revisi RTRW Kota Pematangsiantar selaras dengan penggunaan lahan eksisting, sehingga tidak akan menimbulkan multitafsir dalam pemberian rekomendasi pemanfaatan ruang.
3. Pengawasan pelaksanaan kegiatan penyelenggaraan penataan ruang sebaiknya dilakukan dengan cermat, memperhatikan penggunaan lahan eksisting, dan mengacu secara ketat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Koordinasi antar instansi terkait, seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang, Kantor Pertanahan serta masyarakat sangat penting untuk melaksanakan kegiatan pengawasan penyelenggaraan penataan ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, R. (2004). *Strategi Pengembangan Basis Data Perencanaan Tata Ruang*. Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota, 15(3), 1–15.
- Ambita. (2013). *Pengaruh Pendidikan, Pelatihan, Dan Pembinaan Sumber Daya Manusia Terhadap Kinerja Pegawai*. Management Analysis Journal.
- Aminah, S. (2016). *Konflik dan Kontestasi Penataan Ruang Kota Surabaya*. Jurnal Sosiologi, 20(1). <https://doi.org/10.7454/mjs.v20i1.4751>
- Anita, A., Rusfandi, R., & Triasavira, M. (2022). *Pencegahan Alih Fungsi Lahan Serta Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*. Jurnal Jendela Hukum, 9(1), 93–106. <https://doi.org/10.24929/fh.v9i1.2052>
- Anjarwati, R. E., & Tauran. (2016). *Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009-2029 Di Kecamatan Tulangan Kabupaten Sidoarjo*. Kajian Kebijakan Publik, 1(1), 1–11.
- Ardiansyah, A., Widyawati, R., & Afriani, L. (2022). *Kajian Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mesuji Tahun 2011-2031*. Seminar Nasional Insinyur Profesional (SNIP), 2(2). <https://doi.org/10.23960/snip.v2i2.213>
- Boulmetis, J., & Dutwin, P. (2011). *Evaluating Programs: An Introduction to Theory and Practice*. Person Education.
- Creswell, J. W. (2009). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches (3rd ed.)*. Sage Publications.
- Dunn, W. N. (2003). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Gadjah Mada University Press.
- Faahakhododo, Z., Pangaribuan, W., & Zulfa, S. (2023). *Kajian Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Nias Barat*. Jurnal Insinyur 2(2), 38–47. <https://www.academia.edu/download/105462558/20317.pdf>
- Firdaus, F., Rumata, N. A., & Hakim, D. H. (2022). *Sosialisasi Penataan Ruang Untuk Pengurangan Risiko Bencana Di Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar*. Jurnal Balireso, 7(1), 23–29.
- Hakim, L., Rochima, E., & Wyantuti, S. (2021). *Implementasi Kebijakan dan Realisasi Rencana Tata Ruang Kec. Garut Kota di Kab. Garut: Studi Analisis Kebijakan*. Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik, 12(2), 163–175. <https://doi.org/10.22212/jekp.v12i2.1938>
- Harahap, A. K., & Modifa, I. (2021). *Kajian Pembangunan Jalan Lingkar Luar (Ringroad) Dari Segi Kepadatan Lalu Lintas Di Kota Pematangsiantar*. Jurnal Santeksipil, 1(1). <https://doi.org/10.36985/jsl.v1i1.7>

- Huzaini, A., & Rahayu, S. (2013). *Tingkat Kekritisian Lahan di Kecamatan Gunungpati*. 2(2), 270–280.
- Idrus, L. (2019). *Evaluasi Dalam Proses Pembelajaran*. 2, 920–935.
- Koentjaraningrat. (1981). *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Gramedia.
- Kusumaningrat, M. D., Subiyanto, S., & Darmo, B. Y. (2017). *Analisis Perubahan Penggunaan dan pemanfaatan Lahan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2009 dan 2017 (Studi Kasus : Kabupaten Boyolali)*. *Geodesi Undip*, 4(April), 86–94.
- Kusyuniadi, I., & Buchori, I. (2020). *Efektivitas Pengawasan Kelembagaan dan Masyarakat Terhadap Kebijakan Penataan Ruang (Kawasan Cagar Alam Geologi Karangsembung)*. *Jurnal Ilmu Lingkungan*, 18(2), 209–217. <https://doi.org/10.14710/jil.18.2.209-217>
- Lababa, D. P. (2021). *Kesesuaian Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Tanah Terhadap Kajian Rencana Detail Tata Ruang*. *Jurnal Tunas Agraria*, 4(2).
- Larasati, N. M., Subiyanto, S., & Sukmono, A. (2017). *Analisis Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah (P2T) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Kecamatan Banyumanik Tahun 2016*. *Jurnal Geodesi Undip*, 6, 89–97.
- Madaul, R. A., & Ibal, L. (2023). *Kajian Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sorong Tahun 2012 - 2032 Review Study of Regional Spatial Plan of Sorong Regency 2012 – 2032*. 23, 658–672. <https://doi.org/10.35965/eco.v23i3.3907>
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Mokodongan, R. P., Rondonuwu, D. M., & Moniaga, I. L. (2019). *Evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamobagu Tahun 2014 - 2034*. *Spasial*, 6(1), 68–77.
- Natalia, I. D., Widiyanto, & Nurhasanah. (2024). *Evaluasi Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Kualitas Lingkungan Di Kota Tarakan , Provinsi Kalimantan Utara (Studi Kasus Kawasan Rawan Bencana Longsor Di Kota Tarakan)*. 8(September), 493–503.
- Ndofah, T. A., & Santosa, P. B. (2023). *Evaluasi Penggunaan Lahan Mengacu pada Indeks Potensi Lahan dan Kesesuaiannya Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Wonosobo*. *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 6(2), 87. <https://doi.org/10.22146/jgise.91079>
- Priyono, B. (2016). *Perizinan Sebagai Sarana Pengendalian Penataan Ruang Dalam Persepektif Pemanfaatan Ruang di Daerah*. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, 8(2), 16–37.
- Ramayulis. (2002). *Metodologi Pendidikan Agama Islam (Vol. 1)*. Kalam Mulia.

- Rohiani, A. (2021). *Perencanaan Penataan Ruang Desa Berbasis Potensi Desa sebagai Kendali Pembangunan Desa yang Terarah dan Berkelanjutan*. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 5(1), 15–27. <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2021.5.1.15-27>
- Rosit, H. A., & Aisiyah, N. (2024). *Evaluasi Dampak Ketidaksesuaian LSD dengan RTRW Terhadap Pembangunan dan Pertanian di Karanganyar*. *Jurnal Widya Bhumi*, 4(2).
- Saleh, C., & Hanafi, I. (2015). *Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan*. 4(2), 378–384.
- Santo, D., Achسانی, N. A., Rustiadi, E., & Buono, A. (2024). *Faktor-Faktor Pengaruh Pada Percepatan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Di Indonesia*. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 20(3), 309–324. <https://doi.org/10.14710/pwk.v20i3.64229>
- Saraswati, R.-. (2013). *Problematisa Hukum Undang-Undang No.12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*. *Yustisia Jurnal Hukum*, 2(3), 97–103. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v2i3.10164>
- Sejati, A. P., Sitorus, S. R. ., & Hidayat, J. T. (2020). *Analisis Keselarasan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Pola ruang dan Pengendaliannya di Kota Jakarta Timur*. *Tataloka*, 22(1), 108–123. <https://doi.org/10.14710/tataloka.22.1.108-123>
- Sinaga, E. J. (2020). *Penataan Ruang dan Peran Masyarakat dalam Pembangunan Wilayah*. *Pandecta: Jurnal Peneliti Ilmu Hukum*, 15(2), 242–260. <http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta%0APenataan>
- Sitorus, S. R. P. (2019). *Penataan Ruang*. IPB Press.
- Situmorang, C. H. (2016). *Kebijakan Publik (Teori, Analisis, Implementasi Dan Evaluasi Kebijakan)*. Social Security Development Institute(SSDI).
- Stake, R. E. (1975). *The Countenance of Educational Evaluation*. *Teachers College Record*, 523–540.
- Sugiarto, A. (2017). *Implementasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Sanksi Administratif Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo*. *JKMP (Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik)*, 5(1), 41–60. <https://doi.org/10.21070/jkmp.v5i1.812>
- Suprayogi, R., & Rochani, A. (2022). *Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan Dengan Rencana Tata Ruang Di Kawasa Peri-Urban*. *Jurnal Kajian Ruang*.
- Sutaryono, Riyadi, R., & Widiyantoro, S. (2020). *Tata Ruang Dan Perencanaan Wilayah : Implementasi Dalam Kebijakan Pertanahan*. STPN Press.
- Wahidin, A. A., Sutaryono, S., & Riyadi, R. (2019). *Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kantor*

- Pertanahan Kabupaten Mamuju*. *Tunas Agraria*, 2(2), 100–116. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i2.31>
- Wahyuni, L. (2019). *Potensi Dampak Lingkungan Dalam Audit Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang (Kasus Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul)*. *Jurnal Rekayasa Lingkungan*, 19(2), 1–10. <https://doi.org/10.37412/jrl.v2i2.8>
- Warsudin, D. (2023). *Implikasi kebijakan alih fungsi lahan kawasan Bandung utara di hubungkan dengan konsep tata ruang dalam undang-undang nomor 26 Tahun 2007 tentang tata ruang*. *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 10(7), 3696–3702.
- Widodo, S. (2017). *Rencana Tata Ruang Wilayah dalam Perspektif Perencanaan Pembangunan Wilayah (Studi pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Probolinggo)*. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 3(3), 166–172. <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2017.003.03.2>
- Winarno, B. (2008). *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*. Penerbit Media Pressindo.
- Wiryananda, N. G. A. K., Hasibuan, H. S., & Madiasworo, T. (2020). *Pemanfaatan Ruang Kota Berkelanjutan (Studi Kasus di Kota Denpasar)*. *Jurnal Teknik Sipil*.
- Wulandari, A., Ridhani, M. Y., & Banjarmasin, U. M. (2024). *Pentingnya kesesuaian kondisi eksisting terhadap kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten tanah bumbu*. 8(6), 327–332.
- Yacob, W., Dekrita, A. Y., & Mone, M. M. M. (2024). *Peran Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sikka dalam Perencanaan Pembangunan Daerah*. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, 7(2), 3952–3957.
- Yustia, R. D. A., & Fatimah, U. D. (2020). *Strategi Penggabungan Sanksi Bagi Pelanggaran Hukum Tata Ruang Dalam Rangka Pemulihan Pemanfaatan Ruang*. *Litigasi*, 20(1), 82–115. <https://doi.org/10.23969/litigasi.v20i1.2020>

Peraturan Perundang-Undangan dan Dokumen Resmi Lainnya :

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 119 Tahun 2022 tentang Batas Daerah Kabupaten Simalungun Dengan Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar.

Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pematangsiantar Tahun 2012-2032.

BPS Kota Pematangsiantar (2024). *Kota Pematangsiantar Dalam Angka*. BPS Kota Pematangsiantar.