

**PERAN NERACA PENATAGUNAAN TANAH
DALAM PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH**
(Studi di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur)

SKRIPSI

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



Oleh :
VIRONICHA AGUSTINA
NIM. 15242926/PERPETAAN

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN
2019**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I <u>P</u> ENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan Kegunaan Penelitian	4
1. Tujuan Penelitian.....	4
2. Kegunaan Penelitian.....	4
BAB II <u>T</u> INJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kerangka Teoritis.....	6
1. Kajian Literatur	6
2. Penatagunaan Tanah.....	10
3. Neraca Penatagunaan Tanah	10
4. Rencana Tata Ruang Wilayah	12
5. Peran Neraca Penggunaan Tanah Terhadap Penataan Ruang.....	14
B. Kerangka Pemikiran.....	15
C. Pertanyaan Penelitian.....	18
BAB III <u>M</u> ETODE PENELITIAN.....	19
A. Format Penelitian	19
B. Lokasi Penelitian.....	19
C. Subjek, Informan dan Teknik Pengambilan Data	19
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel.....	20
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	21
F. Analisis Data	22

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	23
A. Kabupaten Madiun.....	23
B. Kabupaten Magetan	24
BAB V PERAN NERACA PENATAGUNAAN TANAH DALAM PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH	27
A. Kesesuaian Neraca Penatagunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Madiun	31
B. Kesesuaian Neraca Penatagunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magetan.....	39
C. Peran Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah.....	46
BAB VI PENUTUP	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran	51
DAFTAR PUSTAKA	52
LAMPIRAN.....	54

ABSTRACT

Government Regulation Number 16 of 2004 and Indonesian Constitution Number 26 of 2007 have made a mandate for the development of land stewardship for the preparation of Regional Spatial Plans in the form of Land Use Balance. The Land Use Balance is a balance between Land Use and Regional Spatial Plans. The condition of Madiun Regency and Magetan Regency has experienced a rapid development. Tourism sector and the construction of infrastructure of Surabaya-Madiun Toll Road are the main cause of people to compete with each other in terms of land use. To control the land use, Land Use Balance and Regional Spatial Plans is used as the instrument for controlling land use in an area. The preparation of Land Use Balance and Regional Spatial Plans needs to pay attention to each other so that the control of land use can be carried out optimally. This research aims to find out the compatibility between Land Use Balance and Regional Spatial Plans, as well as the role of Land Use Balance toward the preparation or revision of Regional Spatial Plans.

This research is conducted using qualitative method with explorative descriptive approach followed by the explanation of incompatibility between Land Use Balance and Regional Spatial Plans, as well as the cause of the incompatibility. The analysis is conducted using overlay of land use map of 2015 and Regional Spatial Plans of 2011-2021 in Madiun Regency and Magetan Regency in East Java. The result of the research shows that the highest incompatibility is in Madiun Regency, as many as 62.699% and the lowest one is in Magetan Regency, as many as 15.8%. The role of Land Use Balance as the consideration in preparing or revising Regional Spatial Plans was not conducted optimally in Madiun Regency and Magetan Regency. The high level of compatibility of Land Use Balance and Regional Spatial Plans does not guarantee that Land Use Balance in Magetan Regency is used in both preparation and revision of Regional Spatial Plans. It can be seen in the Regional Spatial Plans issued before Land Use Balance.

Keywords: *Land Use Balance, Regional Spatial Plans, Land Use*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat vital dalam kegiatan pembangunan, Semakin berkembangnya suatu wilayah diikuti dengan laju pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah dari tahun ke tahun menyebabkan manusia saling berkompetisi dalam hal penggunaannya dikarenakan kondisi ketersediaan tanah yang semakin terbatas dari tahun ke tahun. Perkembangan suatu wilayah yang diikuti dengan keterbatasan tersedianya tanah menyebabkan secara langsung maupun tidak diikuti dengan perubahan penggunaan tanah, oleh sebab itu sangat diperlukan pengelolaan penggunaan tanah supaya tercipta penggunaan tanah yang optimal, serasi, selaras, dan seimbang. Berdasarkan penjelasan Pasal 13 ayat (5) PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, optimal merupakan pemanfaatan tanah yang harus mendatangkan hasil atau keuntungan ekonomis setinggi-tingginya, serta serasi, selaras dan seimbang mempunyai arti bahwa suatu ruang atas tanah harus dapat menampung berbagai macam kepentingan pihak-pihak, sehingga dapat dihindari adanya pertentangan atau konflik dalam penggunaan tanah.

Untuk menciptakan penggunaan tanah yang optimal, serasi, selaras dan seimbang pemerintah perlu membuat perencanaan dalam hal peruntukan dan penggunaan tanah. Ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria tentang Dasar-dasar Pokok Agraria merupakan pengaturan hukum dengan tegas yang mengatur Rencana Tata Guna Tanah. Dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, maka pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai hal tersebut. Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria tentang Dasar-dasar Pokok Agraria menjelaskan untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara

tersebut di atas dalam bidang agraria (pertanahan), perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Pemerintah membuat rencana umum persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Rencana Umum yang meliputi seluruh wilayah Indonesia dan kemudian pemerintah daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah di wilayah sesuai dengan kondisi daerahnya masing-masing dengan peraturan daerah.

Kondisi Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan yang merupakan bagian dari wilayah Eks. Karesidenan Madiun mengalami perkembangan pembangunan yang cukup pesat. Sektor pariwisata dan pembangunan infrastruktur jalan tol Surabaya-Madiun adalah kegiatan utama penyebab masyarakat saling berkompetisi dalam hal penggunaan tanah. Kondisi ini tentunya memberikan implikasi pada tingginya perubahan penggunaan tanah, keterbatasan akan tanah inilah yang nantinya akan menjadi bom waktu apabila penggunaan, pemanfaatan dan peruntukan tanah tidak disesuaikan dengan pola ruang yang ada.

Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang diantaranya dengan mengembangkan penatagunaan tanah. Dalam rangka pengembangan penatagunaan diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan Neraca Penatagunaan Tanah hal ini disebutkan dengan jelas dalam pasal 33 UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penggunaan tanah harus sesuai dengan arahan pola ruang yang ada, contoh kegiatan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan arahan pola ruang adalah pemukiman yang terletak pada kawasan rawan bencana serta gangguan-gangguan lainnya yang menyebabkan ketidaknyamanan bagi penghuninya.

Dalam hal menyikapi permasalahan tersebut diatas, Kementerian Agraria dan Tata Ruang melakukan salah satu tugas pokok dan fungsinya yaitu kegiatan Neraca Penatagunaan Tanah (NPT) yang selama ini dilakukan

pada tiap-tiap Kabupaten/Kota di seluruh Provinsi di Indonesia, termasuk di Provinsi Jawa Timur khususnya di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan. Neraca Penatagunaan Tanah merupakan perimbangan antara ketersediaan tanah dan penguasaan tanah, penggunaan dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan, hal tersebut sesuai dengan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 pasal 23 ayat (3) tentang Penatagunaan Tanah.

Dalam penyusunan Neraca Penatagunaan Tanah salah satu hasil analisisnya adalah neraca kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dimana hal tersebut menganalisis bagaimanakah kesesuaian penggunaan tanah saat ini terhadap arahan pola ruang yang ada. Hal inilah yang akan dikaji di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur untuk mengetahui seberapa besar peran dari Neraca Penatagunaan Tanah terhadap penataan ruang dilihat dari prosentase kesesuaian Neraca Penatagunaan Tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah dan apakah dalam melakukan penyusunan atau revisi tata ruang menggunakan Neraca Penatagunaan Tanah sebagai bahan pertimbangannya atau tidak dan apakah dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Neraca Penatagunaan Tanah sudah dilaksanakan dengan baik dan saling memperhatikan satu dengan yang lain atau malah sebaliknya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Peran Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (Studi di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur)”**. Kondisi ini menarik sekali untuk dikaji sehingga tujuan dan manfaat dari Neraca Penatagunaan Tanah terhadap penataan ruang betul-betul mengenai sasaran.

B. Perumusan Masalah

Neraca Penatagunaan Tanah yang disusun pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selama ini belum dimanfaatkan secara optimal. Apabila Neraca Penatagunaan Tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal maka

akan tercapai tujuan dan manfaat dari Neraca Penatagunaan Tanah antara lain sebagai bahan pertimbangan dalam penyusunan/revisi Rencana Tata Ruang Wilayah. Berdasarkan tujuan dan manfaat dari Neraca Penatagunaan Tanah tersebut salah satu acuan dalam penyusunan produk tata ruang adalah Neraca Penatagunaan Tanah. Kenyataannya tidak semua Kantor Pertanahan menggunakannya, maka perlu dilaksanakan penelitian penggunaan Neraca Penatagunaan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dan Magetan. Penelitian ini akan mengkaji peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam penyusunan/revisi Rencana Tata Ruang Wilayah beserta kesesuaian Neraca Penatagunaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang.

C. Tujuan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui kesesuaian Neraca Penatagunaan Tanah yang tersedia di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan
- b. Mengetahui peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan;

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian meliputi kegunaan dari segi akademis (pengembangan kajian pertanahan) dan dari segi praktis (untuk kepentingan pembangunan khususnya pembangunan pertanahan). Kegunaan penelitian mencakup 3 hal, yaitu :

- a. Manfaat ilmiah/akademis

Sebagai referensi atau rujukan bagi peneliti lain untuk penelitian dalam bidang Peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam Penataan Ruang.

b. Manfaat Sosial

- 1) Dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam kebijakan pemberian ijin pertimbangan teknis perubahan penggunaan tanah.
- 2) Memberikan masukan kepada instansi terkait dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Neraca Penatagunaan Tanah.

c. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu membuat Neraca Penatagunaan Tanah dapat berperan secara optimal dalam penyusunan/revisi serta sebagai bahan masukan bagi perencanaan kegiatan dan pembangunan secara makro.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kesesuaian antara penggunaan tanah menurut Neraca Penatagunaan Tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah
 - a. Kabupaten Madiun adalah 37,301 % sesuai dan 62,699 % tidak sesuai.
 - b. Kabupaten Magetan adalah 84,2 % sesuai dan 15,8 % tidak sesuai. Tingkat kesesuaian di Kabupaten magetan yang cukup tinggi tidak menjamin bahwa Neraca Penatagunaan Tanah di Kabupaten Magetan digunakan dalam penyusunan maupun revisi Rencana Tata Ruang Wilayah, hal tersebut dapat dilihat dari Rencana Tata Ruang Wilayah yang terbit lebih dahulu daripada Neraca Penatagunaan Tanah.
2. Peran Neraca Penatagunaan Tanah adalah sebagai bahan pertimbangan dalam penyusunan/revisi Rencana Tata Ruang Wilayah, namun pada kenyataannya Neraca Penatagunaan Tanah di Kabupaten Madiun dan Kabupaten Magetan tidak berperan secara optimal dikarenakan Neraca Penatagunaan Tanah tidak digunakan dalam penyusunan/revisi Rencana Tata Ruang Wilayah.

B. Saran

1. Perlu dilakukan penyesuaian data dalam penyusunan Neraca Penatagunaan Tanah dan Rencana Tata Ruang Wilayah sehingga ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dapat diminimalisir.
2. Perlu dibuatkan peraturan yang mewajibkan penggunaan Neraca Penatagunaan Tanah dalam penyusunan/revisi Rencana Tata Ruang Wilayah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan cara melakukan koordinasi antara instansi penyusun Neraca Penatagunaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah agar Neraca Penatagunaan Tanah dapat berperan secara optimal dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah dan

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Eko, Trigus dan Sri Rahayu 2012, *Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati, Jurnal Pembangunan Wilayah Kota*, Semarang.
- Hapsari, Anindyakusuma dan Su Ritohardoyo 2015, *Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan Dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Di Wilayah Peri-Urban Kasus: Kecamatan Godean Tahun 2009-2014, Bumi Indonesia*, Yogyakarta.
- Harmain, Andri Putra 2017, *Peran Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyerasian Tata Ruang Di Kecamatan Kota Selatan Kota Gorontalo, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2018. *Tata Cara Kerja Penyusunan Neraca Penatagunaan Tanah*. ATR/ BPN, Jakarta.
- Khiyaroh, Ety Wihdatul 2017, *Analisis Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan Dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Di Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati Tahun 2009-2017, Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta*, Surakarta.
- Moleong, Lexy J. 2007, *'Metodologi Penelitian Kualitatif'*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muryono,S, Agung, NB & Asih, RD. 2018. *Optimalisasi Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Daerah Istimewa Yogyakarta. Jurnal Bhumi*, Yogyakarta.
- Puspasari, Sofi dan Sutaryono 2017, *Integrasi Agraria-Pertanahan dan tata ruang*. STPN Press, Yogyakarta.
- Sugiyono 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta, Bandung.
- Sutaryono 2016. *Neraca Penatagunaan Tanah: Instrumen Integrasi Tata Ruang dan Pertanahan dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi. FIT ISI dan CGISE* , h.559.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota.