

KESESUAIAN PENGGUNAAN TANAH BERBASIS BIDANG TANAH TERHADAP KAJIAN RENCANA DETAIL TATA RUANG

Dewi Permatasari Lababa

Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara
Jl. 17 Agustus, Tanjung Batu, Kec. Wanea, Kota Manado
Email : dewipermatasari23@gmail.com

Naskah diterima: 28 April 2021; revisi: 23 Mei 2021; disetujui: 23 Mei 2021

Abstract: The problem in space utilization cannot be separated from the problems of spatial planning, one of them is the land use controlling. The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN has recorded 6,621 cases of land use violations in the 2015-2018 period. One of the indicators of land use violations is the mismatch between the land use existing with the Detailed Spatial Plan or called as RDTR. The aim of this study is to analyze the suitability between the parcels land use of Argodadi Village against the Sedayu RDTR's 2015-2035. The descriptive qualitative with a spatial approach used as the method in this study. The land use suitability maps produced from the overlaps between land use maps based on land parcels and RDTR maps. The results showed that the suitability level of land use in Argodadi Village against the Sedayu RDTR was 82.22%, and the remaining 12.77% was categorized as unsuitable. Through this study, the authors hope to provide information about the suitability of existing land use with the RDTR and can be used as a material in governmental decision-making for better spatial planning.

Keyword: the land use, the spatial planning, the suitability level of land use

Abstrak: Permasalahan dalam pemanfaatan ruang tidak terlepas dari permasalahan penataan ruang, salah satunya yakni belum optimalnya agenda pengendalian pemanfaatan ruang. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN mencatat ada 6.621 kasus pelanggaran pemanfaatan tata ruang terjadi dalam kurun 2015-2018. Adapun salah satu indikator pelanggaran pemanfaatan ruang yakni ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Tujuan kajian adalah untuk melihat kesesuaian penggunaan tanah berbasis bidang tanah Desa Argodadi terhadap Kajian RDTR Kecamatan Sedayu Tahun 2015-2035. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan spasial/keruangan melalui tumpang tindih antara peta penggunaan tanah berbasis bidang tanah dengan peta RDTR yang menghasilkan peta kesesuaian penggunaan tanah berbasis bidang tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kesesuaian penggunaan tanah berbasis bidang tanah Desa Argodadi terhadap RDTR Sedayu sebesar 82,22%, dan 12,77% sisanya dikategorikan tidak sesuai. Melalui kajian ini penulis berharap dapat memberikan informasi mengenai kesesuaian penggunaan tanah eksisting dengan Kajian RDTR dan dapat digunakan sebagai bahan kajian dalam pengambilan keputusan pemerintah untuk perencanaan tata ruang yang lebih baik.

Kata kunci: penggunaan tanah, penataan ruang, tingkat kesesuaian penggunaan tanah

A. Pendahuluan

Kajian kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW maupun RDTR berbasis bidang tanah merupakan salah satu pemanfaatan data pertanahan untuk kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang. Namun demikian, kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang sendiri belum berjalan secara optimal sehingga menyebabkan munculnya permasalahan dalam pemanfaatan ruang (Sutaryono, 2016). Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN mencatat terdapat 6.621 kasus pelanggaran pemanfaatan ruang terjadi dalam kurun 2015-2018, dan jumlah tersebut berpotensi bertambah hingga akhir tahun 2019 (Prabowo, 2019). Pelanggaran pemanfaatan ruang serta terabaikannya agenda pengendalian pemanfaatan ruang ini terjadi di berbagai wilayah di Indonesia.

Salah satu wilayah yang berpotensi terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang adalah Desa Argodadi, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul. Potensi ini tidak lepas dari penetapan Desa Argodadi dalam RTRW Kabupaten Bantul sebagai salah satu wilayah di Kecamatan Sedayu yang direncanakan sebagai kawasan peruntukan industri menengah dan besar. Selain penetapan Argodadi sebagai rencana pembangunan industri, potensi pelanggaran pemanfaatan ruang dimungkinkan terjadi sebagai akibat daya tarik wilayah Argodadi yang memiliki kemudahan aksesibilitas dengan dilewatinya jalur transportasi jalan raya tingkat nasional maupun provinsi.

Berdasar adanya potensi pelanggaran pemanfaatan ruang tersebut, kajian ini bertujuan untuk melihat kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dengan basis bidang tanah sehingga bisa digunakan sebagai media dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan kedalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antar kegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut (Pratama dkk 2015, 27). Dalam tulisan lain, Glediswandi dan Widartono (2013) menyebutkan bahwa Rencana Detail Tata Ruang Kota adalah suatu rencana pemanfaatan ruang bagian wilayah kota secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pengaturan zonasi, perijinan dan pembangunan kawasan. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota pasal 1 disebutkan bahwa Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.

Kajian kesesuaian penggunaan tanah terhadap dokumen RDTR selama ini masih terbatas pada berbasis zona atau area. Kajian-kajian tersebut antara lain: (1) Mauliddama (2012) yang melakukan kajian penggunaan tanah terhadap RTRW Kota Palangkaraya dengan basis luasan jenis penggunaan tanah; (2) Prabowo (2019) yang melakukan analisis kesesuaian penggunaan tanah terhadap pola ruang yang dijabarkan dalam peraturan zonasi (zona dan sub zona) dalam RDTR Mantrijeron dan Bambanglipuro; (3) Panjaitan et.al (2019) yang melakukan analisis penggunaan tanah Kabupaten Cianjur terhadap; (4) penelitian Andriawan et.al (2020) lahan pertanian dari waktu ke waktu lahan pertanian semakin tergerus akibat dari alih fungsi lahan; dan (5) Wahidin et.al (2019) menyatakan pengatura zonasi disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang, dasarnya adalah rencana perincian tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. sebagai pertimbangan adalah arahan pengaturan zonasi sistem Nasional dan arahan peraturan zonasi sistem Provinsi, yang berlaku di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Hal yang menjadi pembeda dalam kajian ini adalah digunakannya data penggunaan tanah pada setiap bidang tanah sebagai dasar analisis kesesuaian penggunaan tanah.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, dengan pendekatan spasial/keruangan. Pendekatan spasial dilakukan dengan cara melakukan tumpang susun peta antara peta penggunaan tanah Desa Argodadi dan peta RDTR Kecamatan Sedayu Tahun 2015-2035. Peta penggunaan tanah Desa Argodadi diproduksi oleh Direktorat Survei dan Pemetaan Tematik Kementerian ATR/BPN pada tahun 2018, selanjutnya pada tahun 2019 dilakukan cek/survey lapangan dengan mengacu pada kenampakan di citra Google Earth. Di sisi lain, data RDTR yang digunakan adalah Peta Pola Ruang BWP Sedayu 2015-2035. Hasil dari tumpang susun tersebut kemudian dianalisis melalui tabel ITBX untuk mendapatkan informasi kesesuaian dan ketidaksesuaian. Hasil analisis selanjutnya dideskripsikan.

C. Rencana Detail Tata Ruang (RTDR) Kecamatan Sedayu

Kabupaten Bantul telah mempunyai produk Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030. Di dalam dokumen ini, Kecamatan Sedayu ditetapkan sebagai wilayah pengembangan sistem perkotaan Pusat Kegiatan Lokal (PKL), kawasan strategis industri yang diarahkan untuk pengembangan industri besar, serta pengembangan kawasan perdesaan untuk kesesuaian fungsi, daya dukung, dan daya tampung lingkungan hidup. Daya dukung lingkungan

diartikan sebagai kemampuan lingkungan untuk mendukung kehidupan manusia. sedangkan daya tampung lingkungan atau *carrying capacity* diartikan sebagai kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi, dan/atau komponen lain yang dimasukkan ke dalamnya (Runtukahu, 2018).

Penetapan Sedayu sebagai kawasan strategis kemudian ditindaklanjuti dengan penyusunan RDTR wilayah tersebut. Sebagai sebuah wilayah yang tidak terkena dampak pertumbuhan Kota Yogyakarta secara langsung maka progress penyusunan RDTR tidak secepat RDTR Kecamatan Kasihan maupun Sewon. Sampai dengan analisis pada kajian ini selesai dilakukan RDTR BWP Sedayu masih belum diperdakan. Namun, kajian RDTR telah dituangkan dalam Buku Materi Teknis RDTR dan BWP. Sepanjang dokumen RDTR ini belum ditetapkan sebagai peraturan daerah maka belum bisa dimanfaatkan secara optimal dalam kegiatan penataan maupun pengendalian pemanfaatan ruang. Padahal peraturan zonasi RDTR merupakan kontrol terhadap pemanfaatan ruang, penggunaan tanah, dan pengendalian pemanfaatan ruang (Wahyuningtyas dan Utami, 2015).

Tabel 1. Pola Ruang Kecamatan Sedayu Tahun 2015-2035

No.	Kawasan	Sub Zona	Luas (ha)	% Wilayah
1.	Kawasan Lindung	Sempadan Sungai	298,39	7,91
		Sempadan Rel Kereta Api	4,60	0,12
		Taman Kelurahan/Desa	2,20	0,06
		Taman Kecamatan	138,18	3,67
		Pemukaman	5,53	0,15
2.	Kawasan Budidaya	Perumahan Kepadatan Tinggi	406,11	10,78
		Perumahan Kepadatan Sedang	631,38	16,76
		Perumahan Kepadatan Rendah	398,80	10,58
		Perdagangan dan Jasa Tunggal	0,46	0,01
		Perdagangan dan Jasa Deret	377,68	10,02
		Perkantoran Pemerintah	3,93	0,10
		Sarana Pendidikan	20,26	0,54
		Sarana Transportasi	9,92	0,26
		Sarana Kesehatan	0,76	0,02
		Sarana Peribadatan	3,74	0,10
		Industri Kecil-Menengah	5,44	0,14
		Aneka Industri	252,40	6,70
		Pertanian Tanaman Pangan	873,44	23,18
		Pertanian Holtikultura	316,87	8,41
		Peternakan/Perikanan	1,99	0,05
Militer/Kepolisian	0,23	0,01		
Depo Migas Pertamina	15,75	0,42		
Total Luas			3.768,06	100

Sumber: Pengolahan Data Spasial, 2020.

Berdasarkan data dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang tahun 2014, BWP Sedayu yang termasuk ke dalam sistem perkotaan Kabupaten Bantul direncanakan sebagai pembentuk struktur ruang yang termasuk ke dalam hirarkhi II dikarenakan mempunyai fungsi: (1) sebagai salah satu pembentuk sistem perkotaan Kabupaten Bantul; (2) sebagai daerah/kawasan penyangga kegiatan dan kebutuhan-kebutuhan dalam menyelenggarakan kegiatan karena berbatasan langsung dengan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulon Progo; (3) sebagai daerah/kawasan penyeimbang/pengimbang atau *counter magnet* dan sub-satelit bagi Kota Yogyakarta dalam hal penyediaan fasilitas perekonomian baik berupa perdagangan maupun jasa, sarana permukiman penduduk, penyediaan sumber daya manusia dan penyediaan lahan; dan (4) sebagai daerah/kawasan hunian atau *dormitory*. Adapun luas zona berdasarkan hasil digitasi dari Peta Rencana Detail Tata Ruang BWP Sedayu dapat dilihat pada Tabel 1.

Dari Tabel 1 tersebut dapat dilihat bahwa dari keseluruhan luas wilayah di Kecamatan Sedayu yakni seluas 3.768,06 Ha, yang terdiri dari Kawasan Lindung seluas 448,9 Ha atau sebesar 11,91% dan Kawasan Budidaya seluas 3.319,16 Ha atau sebesar 88,09%. Dari alokasi peruntukan tersebut menunjukkan bahwa perencanaan RDTR Kecamatan Sedayu belum sesuai dengan arahan kebijakan dalam RTRW Kabupaten Bantul. Jika mengacu pada Perda Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Bantul, disebutkan bahwa kawasan lindung berupa kawasan terbuka hijau minimal 30% dari luas kawasan perkotaan yang meliputi 20% ruang terbuka hijau (RTH) publik dan 10% ruang terbuka hijau (RTH) privat. Selanjutnya pada kawasan budidaya didominasi oleh zona peruntukan pertanian tanaman pangan/sawah seluas 873,44 Ha, diikuti oleh kawasan permukiman atau perumahan dengan tingkat kepadatan sedang seluas 631,38 Ha, dan jenis peruntukan lainnya.

Tabel 1. Pola Ruang Desa Argodadi Tahun 2015-2035

No.	Kawasan	Sub Zona	Luas (Ha)	% Wilayah
1.	Kawasan Lindung	Taman Kelurahan/Desa	3,45	0,36
		Taman Kecamatan	29,56	3,06
		Pemakaman	1,44	0,15
2.	Kawasan Budidaya	Perumahan Kepadatan Tinggi	0,18	0,02
		Perumahan Kepadatan Sedang	273,98	28,40
		Perumahan Kepadatan Rendah	127,34	13,20
		Perdagangan dan Jasa Tunggal	0,15	0,02
		Perdagangan dan Jasa Deret	85,12	8,82
		Perkantoran Pemerintah	0,87	0,09
		Sarana Pendidikan	1,15	1,12
		Sarana Transportasi	7,58	0,79
		Sarana Peribadatan	1,15	0,12

Industri Kecil-Menengah	1,96	0,20
Aneka Industri	219,38	22,74
Pertanian Tanaman Pangan	139,29	14,44
Pertanian Holtikultura	71,34	7,39
Peternakan/Perikanan	0,84	0,09
Total	964,78	100

Sumber: Pengolahan Data, 2020.

Dari RDTR Kecamatan Sedayu, kemudian secara spesifik dapat dilihat pada Tabel 2 adalah pola ruang Desa Argodadi. Dari tabel tersebut terlihat bahwa Desa Argodadi direncanakan sebagai sebuah wilayah dengan tingkat permukiman dengan kepadatan sedang dan areal industri. Adapun luas peruntukan untuk permukiman kepadatan sedang seluas 273,98 Ha dan untuk industri seluas 219,38 Ha. Besarnya peruntukan areal industri dibandingkan peruntukan kegiatan ekonomi lainnya menunjukkan adanya kesesuaian antara RTRW Kabupaten Bantul dan RDTR Sedayu. Sebagaimana disebutkan dalam RTRW bahwa Argodadi ditetapkan sebagai salah satu sentra industri yang kemudian dikenal sebagai kawasan industri Sedayu.

D. Pola Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Tanah Di Desa Argodadi

Secara umum peta penggunaan tanah yang sering digunakan dalam kajian kesesuaian penggunaan tanah adalah peta penggunaan yang tidak berbasis bidang atau berbasis zona/area. Namun, dalam kajian ini peta penggunaan tanah yang digunakan berbasis bidang tanah. Peta ini merupakan produk pemetaan tematik bidang tanah Direktorat Survei dan Pemetaan Tematik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN RI tahun 2018 yang telah diperbarui dan disesuaikan dengan citra satelit *Google Earth* tahun 2019 serta pengecekan lapangan, sehingga data yang disajikan merupakan data *up to date*. Data penggunaan tanah per bidang kemudian dilakukan penyesuaian legenda dan simbol peta dengan mengacu pada Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria (NSPK) Survey dan Pemetaan Tematik Pertanahan tahun 2012. Adapun simbolisasi yang digunakan mengacu pada klasifikasi simbol peta penggunaan tanah skala 1:25.000.

Peta penggunaan yang dibuat disajikan dalam skala 1:20.000 agar sesuai dengan skala peta RDTR yang di dapat dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, dimana dalam aturan kartografi untuk proses analisis peta minimal data yang dibuat harus mempunyai skala yang sama atau lebih besar dari peta yang menjadi acuan. Adapun klasifikasi penggunaan tanah di Desa Argodadi yakni:

- a. Kebun campuran, terdiri dari berbagai jenis tanaman keras yang masing-masing mempunyai komoditi bernilai ekonomi;

- b. Tegalan/ladang, pertanian tanah kering yang ditanami sayuran/tanaman pangan, buah-buahan, tanaman hias, serta biofarmaka/tanaman obat;
- c. Perkampungan, areal yang digunakan untuk kelompok bangunan padat ataupun jarang tempat tinggal penduduk dan dihuni secara menetap, meliputi kampung padat, kampung jarang, rumah ibadah, sekolah, lapangan olahraga, pemakaman, perkantoran pemerintah, bangunan bersejarah, taman, serta fasilitas sosial lainnya;
- d. Sawah irigasi, meliputi sawah irigasi lebih dari 2x padi per tahun, sawah irigasi 2x padi per tahun, 2x padi + palawija per tahun, sawah irigasi 1x padi per tahun, 1x padi per tahun + palawija per tahun;
- e. Sawah non irigasi, meliputi sawah tadah hujan, pasang surut (pasang surut 2x padi per tahun, pasang surut 2x padi + palawija per tahun, pasang surut 1x padi per tahun, pasang surut 1x padi per tahun + palawija per tahun);
- f. Tanah industri, area yang digunakan untuk proses pengolahan bahan baku menjadi barang setengah jadi dan atau setengah jadi menjadi barang jadi, termasuk fasilitas penyimpanan bahan baku dan/atau hasil produksi; dan
- g. Tanah terbuka, area yang tidak digarap karena tidak subur/tandus dan atau menjadi tidak subur/rusak setelah digarap baik.

Menurut Muryono, Bimasena, dan Dewi (2018) pada kenyataannya, untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan masyarakat, banyak sekali jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah yang harus diakomodir di atas tanah. Tidaklah mungkin semua jenis penggunaan tanah itu bisa diakomodir dalam rencana tata ruang. Oleh karena itu, rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diletakkan dalam rencana tata ruang hanya mencerminkan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang menjadi prioritas. Hal ini kemudian terlihat dari pola penggunaan tanah di Desa Argodadi dimana tidak semua jenis penggunaan tanah ini masuk dalam arahan RDTR. Dengan tidak dimasukkannya semua jenis penggunaan ke dalam arahan RDTR berakibat pada tingkat kesulitan dalam penentuan indikator kesesuaian.

Tabel 3. Jenis, Jumlah Bidang, dan Luas Penggunaan Tanah

No	Penggunaan Tanah	Luas (m ²)	Luas (Ha)	Jumlah Bidang	% Wilayah
1.	Kebun Campuran	1.534.033,27	153,40	1.253	15,90
2.	Tegalan/Ladang	677.427,68	67,74	484	7,02
3.	Perkampungan	4.353.824,17	435,38	3.465	45,13
4.	Sawah Irigasi	1.907.610,81	190,76	3.114	19,77
5.	Sawah Non Irigasi	233.350,42	23,34	443	2,42
6.	Tanah Industri	43.374,30	4,34	12	0,45
7.	Tanah Terbuka	413.748,92	41,37	352	4,29

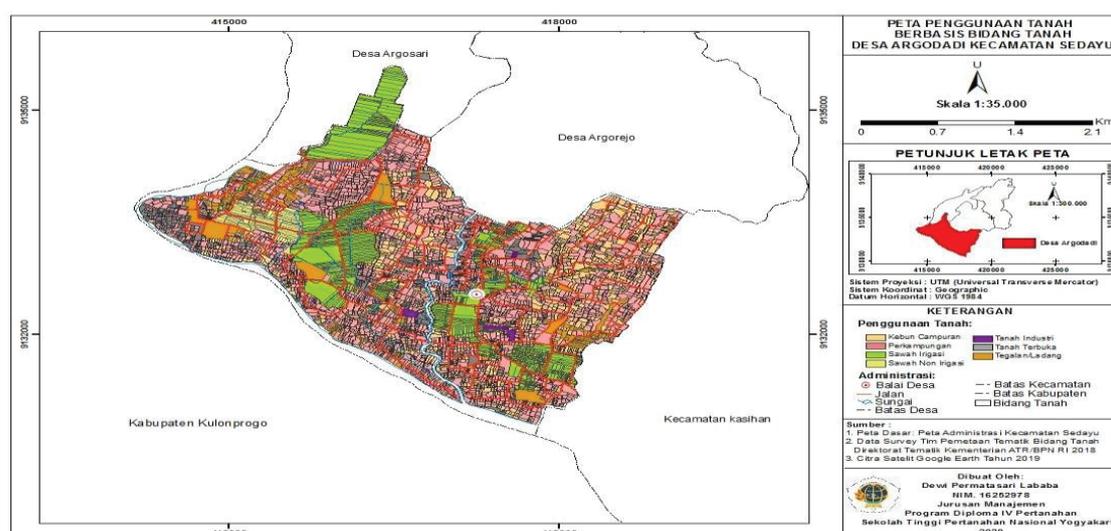
8.	Penggunaan Lain (Jalan & Sungai)	484.380,00	48,44	-	5,02
Total		9.647.749,56	964,77	9.123	100

Sumber: Pengolahan Data, 2020.

Tabel 3 menunjukkan kategorisasi penggunaan tanah di Argodadi berdasarkan NSPK. Dari Tabel 3 diketahui bahwa jumlah bidang tanah di Desa Argodadi sejumlah 9.123 bidang dengan total luas 964,77 Ha. Penggunaan tanah di Desa Argodadi didominasi oleh penggunaan tanah berupa perkampungan yang dimanfaatkan sebagai hunian, fasilitas sosial, fasilitas pendidikan, tempat ibadah, serta kegiatan lainnya dalam rangka menunjang hajat hidup masyarakatnya sendiri yakni dengan persentase sebesar 45,13% dari luas wilayah, dengan jumlah bidang sebanyak 3.465 bidang tanah atau seluas 435,38 Ha. Penggunaan tanah terluas berikutnya yakni sawah, irigasi dan non irigasi, dengan jumlah 3.557 bidang tanah yang luasnya 214,10 Ha atau sebesar 22,19 % dari luas wilayah Desa Argodadi. Dari kedua kondisi tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk Desa Argodadi masih berprofesi sebagai petani dan mengandalkan sawah atau perkebunan untuk kehidupannya. Di sisi lain, penggunaan tanah untuk industri terlihat tidak begitu mendominasi yakni hanya ada 12 bidang tanah yang digunakan untuk industri dengan luas 4,34 Ha atau hanya 0,45 % dari keseluruhan luas wilayahnya.

Secara spasial, areal pertanian mayoritas berada di wilayah barat dan area permukiman atau perkampungan tersebar hampir merata di seluruh wilayah (Gambar 1). Sisanya didominasi oleh penggunaan tanah sebagai kebun campuran yang lebih dominan tersebar di sebelah timur Desa Argodadi, hal ini terlihat dari persebaran bidang tanah dengan warna coklat muda yang tersebar merata di sebelah barat dan di tengah desa.

Gambar 1. Peta Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Tanah



Sumber: Pengolahan Data, 2020.

E. Kesesuaian Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Terhadap Rencana Detail Tata Ruang

Kajian kesesuaian penggunaan tanah berbasis bidang terhadap RDTR ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kesesuaian Penggunaan tanah yang ada di Desa Argodadi dengan berbasis bidang tanah terhadap arahan fungsi kawasan dalam RDTR Kecamatan Sedayu. Dalam hal ini RDTR digunakan sebagai acuan karena merupakan rencana terperinci tentang tata ruang wilayah yang telah dilengkapi dengan peraturan zonasi. Kesesuaian penggunaan tanah berbasis bidang tanah yang dimaksud adalah kesesuaian antara penggunaan tanah eksisting dengan arahan pola ruang pada RDTR dan Peraturan Zonasi BWP Sedayu, sehingga pada kajian ini dititikberatkan pada analisis kesesuaian penggunaan tanah eksisting. Dengan dilakukannya analisis dan kajian kesesuaian penggunaan tanah hasilnya diharapkan dapat dijadikan bahan dalam pertimbangan pemberian izin, terutama yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah dalam skala yang lebih rinci dan mendetail yakni per bidang tanah.

Kemudian dalam proses analisis kesesuaian ini dilakukan dengan menggunakan metode tumpang susun (*overlay*) antara Peta Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Tanah dengan Peta Rencana Detail Tata Ruang. Adapun tahapan-tahapan untuk membuat atau memulai proses analisis tersebut yaitu sebagai berikut:

- a. Menyusun matrik ITBX. Penyusunan matrik ITBX ini dibuat dengan berpedoman pada ketentuan pada peraturan zonasi pada Buku Materi Teknis RDTR BWP Sedayu untuk menyilangkan dan membuat indikator kesesuaian antara penggunaan tanah dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Detail Tata Ruang. Adapun indikator dalam matrik ITBX yakni sebagai berikut:
 - 1) I; penggunaan tanah diizinkan, karena telah sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Peta Rencana Detail Tata Ruang.
 - 2) T; penggunaaah tanah diizinkan secara terbatas. Pembatasan dilakukan melalui penentuan standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian, atau peraturan tambahan lainnya yang berlaku.
 - 3) B; penggunaan tanah memerlukan izin penggunaan bersyarat. Izin ini sehubungan dengan usaha menanggulagi dampak pembangunan di sekitarnya.
 - 4) X; penggunaan tanah tidak diizinkan, karena sifatnya tidak sesuai dengan peruntukan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.

Dari matrik ini kemudian ditarik klasifikasi untuk sesuai dan tidak sesuai. Klasifikasi sesuai untuk penggunaan tanah yang masuk dalam indikator I, T, B,

sedangkan yang tidak sesuai yakni yang masuk pada indikator X. Adapun hasil identifikasi indikator kesesuaian penggunaan tanah dengan arahan fungsi kawasan dalam RDTR dapat dilihat pada Tabel 4 berikut.

Tabel 4. Matrik ITBX Kesesuaian Penggunaan Tanah dengan RDTR

Zona Penggunaan Tanah	Lindung				Budidaya													
	Sempadan Sungai	Taman Kelurahan/ Desa	Taman Kecamatan	Pemukaman	Perumahan Kepadatan Sedang	Perumahan Kepadatan Rendah	Perkantoran Pemerintah	Jasa Tunggal	Jasa Deret	Industri Kecil- Menengah	Aneka Industri	Sarana Pendidikan	Sarana Transportasi	Sarana Kesehatan	Sarana IPeribadatan	Pertanian Pangan/ Sawah	Pertanian Holtikultura	Peternakan/ Perikanan
Kebun Campuran	B	X	X	X	B	B	X	X	X	T	T	B	X	X	X	T	I	T
Tegalan/ Ladang	B	X	X	X	B	B	X	X	X	T	T	B	X	X	X	T	I	T
Perkampungan	T	X	X	B	I	I	B	T	T	B	X	T	X	T	T	B	B	T
Sawah Irigasi	B	X	X	X	B	B	X	X	X	T	T	B	X	X	X	I	I	T
Sawah Non Irigasi	B	X	X	X	B	B	X	X	X	T	T	B	X	X	X	I	I	T
Tanah Industri	X	X	X	X	X	X	X	X	B	I	I	X	X	X	X	X	B	X
Tanah Terbuka	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Sumber: Analisis dan Pengolahan Data, 2020.

- b. Melakukan proses tumpang susun (overlay) Peta Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Tanah dengan Peta Rencana Detail Tata Ruang dengan menggunakan matrik acuan yang sebelumnya telah dibuat untuk memdudahkan mengidentifikasi sesuai atau tidak sesuai pada saat proses tumpang susun kedua peta tersebut. Dari analisis tumpang susun diperoleh hasil bahwa 82,22% penggunaan tanah di wilayah Argodadi telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah tersebut (Tabel 5). Area yang tidak sesuai hanya 12,77%, sedangkan sisanya sebesar 5,01% berupa jalan jalan dan sungai. Hasil ini menunjukkan bahwa penggunaan tanah yang ada di Desa Argodadi saat ini sebagian besar telah mengacu pada rencana tata ruang dan sudah sesuai dengan apa yang direncanakan dalam RDTR. Dengan kata lain,

masyarakat di wilayah desa ini telah mematuhi peraturan tata ruang yang berlaku dengan tidak begitu banyak mengubah penggunaan tanahnya untuk kegiatan yang tidak sejalan dengan arahan dalam tata ruang.

Tabel 5. Luas Hasil Analisis Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap RDTR

No	Kesesuaian	Luas (m ²)	Luas (Ha)	Jumlah Bidang	% Wilayah
1.	Sesuai	7.932.336,99	793,24	7.842	82,22
2.	Tidak Sesuai	1.232.268,69	123,22	1.281	12,77
	Total	9.164.605,69	916,46	9.123	94,99
	Luas Wilayah		964,77		100

Sumber: Pengolahan Data Spasial, 2020

Apabila dilihat secara lebih detail, didalam 7.842 bidang tanah yang telah sesuai dengan RDTR terdapat beragam jenis penggunaan (Tabel 6). Secara dominan kesesuaian terletak pada jenis penggunaan permukiman/perkampungan, yaitu sebanyak 3.082 bidang tanah atau seluas 382,79 Ha. Kesesuaian berikutnya pada jenis penggunaan tanah sawah yaitu berjumlah 2.752 bidang tanah dengan total luasan 168,16 Ha. Adapun kesesuaian penggunaan tanah perkampungan ini lebih dominan terletak pada arahan pola ruang untuk perumahan dengan kepadatan sedang serta arahan untuk perdagangan dan jasa deret, dimana bangunan-bangunan yang ada pada arahan perdagangan dan jasa deret kemungkinan besar akan berubah menjadi ruko.

Tabel 6. Analisis Kesesuaian Per Jenis Penggunaan Tanah

No	Penggunaan Tanah	Luas (ha)	Jumlah bidang
1.	Kebun campuran	148,87	1.211
2.	Ladang/tegalan	48,20	435
3.	Perkampungan	382,79	3.082
4.	Sawah irigasi	145,10	2.313
5.	Sawah non irigasi	23,06	439
6.	Tanah industri	3,84	10
7.	Tanah terbuka	41,37	352
	Total	793,24	7842

Sumber: Pengolahan Data Spasial, 2020.

Seperti halnya data kesesuaian pada Tabel 6, ketidaksesuaian terjadi pula pada jenis penggunaan permukiman/perkampungan dan sawah. Dari Tabel 7 terlihat bahwa ketidaksesuaian penggunaan tanah yang ada saat ini sebagian besar adalah jenis penggunaan tanah untuk sawah yaitu sebanyak 802 bidang tanah atau seluas 45,78 Ha, kemudian diikuti dengan jenis perkampungan yaitu sebanyak 386 bidang tanah dengan total luasan 52,79 Ha. Jika diamati secara spasial, ketidaksesuaian sawah irigasi maupun

non irigasi sebagian besar terletak pada lokasi dengan arahan untuk perdagangan dan jasa deret sedangkan permukiman dikategorikan tidak sesuai karena terletak pada kawasan peruntukan industri yang secara analisis matrik ITBX jenis perkampungan pada arahan pola ruang aneka industri mempunyai kategori X atau tidak diizinkan. Beberapa hal mengenai ketidaksesuaian ini tidak lepas dari profesi mayoritas penduduk Argodadi sebagai petani, sehingga kawasan-kawasan yang tidak atau belum dioptimalkan sesuai dengan peruntukan tata ruang cenderung dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian maupun tempat tinggal..

Tabel 7. Analisis Ketidaksesuaian per Jenis Penggunaan Tanah

No.	Penggunaan Tanah	Luas (ha)	Jumlah Bidang
1.	Kebun campuran	4,61	42
2.	Ladang/tegalan	19,54	49
3.	Perkampungan	52,79	386
4.	Sawah irigasi	45,51	798
5.	Sawah non irigasi	0,27	4
6.	Tanah industri	0,50	2
	Total	123,22	1281

Sumber: Penghitungan Hasil Analisis Data Spasial, 2020.

Dalam proses analisis ini ditemukan beberapa penggunaan tanah yang berada tidak hanya pada satu zona saja, namun masuk pada dua zona atau lebih. Hal ini disebabkan oleh RDTR yang belum dibuat berdasarkan persil/bidang tanah melainkan ditarik lurus berdasarkan zona dan sub zona, sehingga mengakibatkan satu bidang tanah masuk zona yang diizinkan (indikator I, T, B) tapi sebagian lagi masuk dalam klasifikasi yang tidak diizinkan (indikator X). Pada kondisi seperti tersebut, penulis mengklasifikasikan bidang tanah tersebut berdasarkan tingkat keluasan bidang tanah yaitu letak/posisi bidang tanah yang lebih luas terhadap RDTR. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Prabowo (2019), dimana ditemukan beberapa penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam RDTR disebabkan oleh RDTR belum dibuat berdasarkan persil yang mengakibatkan pada satu bangunan sebagian masuk zona diizinkan tapi sebagian lainnya masuk ke zona pemanfaatan tidak diizinkan.

Kajian mengenai kesesuaian penggunaan tanah terhadap rencana tata ruang di Desa Argodadi sebagai berikut:

- a. Kebun campuran, merupakan jenis penggunaan tanah terbanyak ketiga di desa ini yakni sejumlah 1.253 bidang tanah dengan luas 153,40 Ha. Sebagian besar telah sesuai dengan arahan kawasan dan hanya 42 bidang tanah yang tidak sesuai arahan kawasan dengan luas 4,61 Ha. Penggunaan tanah yang tidak sesuai ini cenderung masuk ke arahan kawasan perdagangan dan jasa deret, dimana pada arahan

kawasan ini tidak diizinkan peruntukan untuk pertanian, kebun campuran ataupun ladang.

- b. Ladang/tegalan, berjumlah 484 bidang tanah atau seluas 67,74 Ha. Tanah lading/tegalan yang tidak sesuai dengan RDTR hanya sebanyak 49 bidang tanah dengan total luas 19,54 Ha. Sebagian besar bidang tanah yang tidak sesuai ini masuk pada kawasan yang diarahkan untuk taman kecamatan, dimana menurut matrik ITBX kawasan ini tidak diizinkan sebagai lahan pertanian lahan basah maupun kering.
- c. Perkampungan, berjumlah 3.465 bidang tanah dengan luas 435,38 Ha. Bidang tanah perkampungan yang dikategorikan tidak sesuai sebanyak 386 bidang tanah atau seluas 52,79 Ha. Adapun penggunaan tanah yang tidak sesuai ini paling besar masuk ke dalam arahan kawasan aneka industri. Penggunaan tanah perkampungan yang tidak sesuai ini disebabkan oleh pemanfaatannya yang berupa rumah tinggal, sedangkan pada arahan kawasan aneka industri tidak diizinkan untuk dibangun rumah tinggal.
- d. Sawah, dari total 214,10 Ha dengan jumlah 3.557 bidang tanah terdapat 45,78 Ha atau sejumlah 802 bidang tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan arahan pada RDTR. Adapun penggunaan tanah yang tidak sesuai ini dikarenakan letaknya berada pada lokasi arahan untuk perdagangan dan jasa deret. Namun dalam peraturan zonasi BWP Sedayu disebutkan bahwa terdapat pengecualian bagi penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan RTDR disahkan. Penggunaan tanah saat ini diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas.
- e. Industri, sampai saat ini belum ada pemanfaatan yang optimal. Hal ini dimungkinkan karena belum banyak investor yang tertarik menanamkan modalnya di bidang industri di Desa Argodadi. Kondisi ini dapat dilihat dari luas penggunaan tanah untuk industri seluas 4,47 Ha dan 0,5 Ha diantaranya dikategorikan tidak sesuai dengan arahan kawasan pada RDTR.
- f. Tanah terbuka, berupa tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan atau diusahakan dan dapat berupa tanah kosong. Jenis penggunaan tanah ini secara keseluruhan telah sesuai dengan arahan pada RDTR.

F. Kesimpulan

Dari peta penggunaan tanah berbasis bidang tanah ini ditemukan bahwa pola jenis penggunaan tanah di Desa Argodadi adalah berupa kebun campuran, tegalan/ladang,

sawah irigasi, sawah non irigasi, tanah industri, serta tanah terbuka. Adapun penggunaan tanah di desa ini lebih didominasi penggunaan tanah sebagai perkampungan dan sawah yang tersebar merata di seluruh desa, kemudian yang paling kecil adalah penggunaan tanah berupa tanah industri dimana meskipun terdapat kawasan industri Sedayu namun belum dimanfaatkan secara optimal. Peta penggunaan tanah berbasis bidang tanah memiliki informasi penggunaan tanah yang lebih spesifik sehingga sangat dibutuhkan dan perlu dibuat untuk membantu dalam berbagai pengambilan kebijakan berkaitan dengan tata ruang dan pertanahan yang bermanfaat baik bagi pemerintah maupun masyarakat.

Kesesuaian antara penggunaan tanah berbasis bidang tanah dengan RDTR terklasifikasi menjadi sesuai 82,22 %, dan tidak sesuai 12,77 %, dimana penggunaan tanah di Desa Argodadi sebagian besar telah dipergunakan sesuai dengan RDTR yang berarti sebagian besar masyarakat di Desa Argodadi telah mematuhi peraturan tata ruang yang berlaku. Adapun penggunaan tanah dengan klasifikasi tidak sesuai lebih dominan terletak pada arahan pola ruang untuk perdagangan dan jasa deret, serta untuk arahan aneka industri. Penggunaan tanah yang tidak sesuai ini sebagian besar masih memungkinkan untuk diubah menjadi bentuk penggunaan tanah lain. Seperti penggunaan tanah untuk sawah dan tegalan/ladang yang dalam RDTR terletak pada arahan untuk taman kecamatan, taman kelurahan/desa, serta untuk perdagangan dan jasa deret, dimana penggunaan tanah tersebut kemungkinan telah ada terlebih dahulu sebelum kajian RDTR dan Peraturan Zonasi BWP Sedayu ini dibuat. Sementara itu, penggunaan tanah yang tidak sesuai lainnya berupa penggunaan tanah untuk perkampungan yang terletak di dalam arahan pola ruang aneka industri sudah tidak memungkinkan untuk dirubah, namun penggunaan tanah eksisting untuk industri di desa ini sendiri masih belum dimanfaatkan secara optimal jika dibandingkan dengan luasan arahan kawasan aneka industri yang ada pada RDTR.

Rekomendasi

1. Peta Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Tanah dan Rencana Detail Tata Ruang yang dijadikan sebagai acuan dalam pemberian izin di bidang tata ruang dan pertanahan hendaknya dapat dipercepat proses penetapannya sehingga kajian-kajian seperti ini dapat lebih banyak dilakukan lagi, dan hasilnya sekiranya dapat dimanfaatkan oleh pemerintah sebagai dasar dalam pengembangan analisis pemberian izin pemanfaatan ruang, dan sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang. Dengan tersedianya peta penggunaan tanah berbasis bidang ini maka langkah lebih baik lagi jika penyusunan RDTR dan

peraturan zonasi berbasis bidang tanah sehingga arahan penggunaan tanah lebih pasti dan akurat.

2. Rekomendasi arahan kebijakan yang dapat diambil oleh pemerintah untuk mendukung pengendalian pemanfaatan ruang pada Desa Argodadi berdasarkan hasil penelitian ini yakni dapat berupa penetapan regulasi RDTR menjadi peraturan perundang-undangan, perubahan arahan pola ruang pada RDTR untuk subzona aneka industri yang belum dimanfaatkan secara optimal, yang jika dilihat dari potensi wilayah dan masyarakat desa ini lebih cocok dikembangkan untuk kawasan pertanian. Hal ini dapat dilakukan untuk meminimalisir potensi ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang.

Daftar Pustaka

- Andriawan, R., Martanto, R., & Muryono, S. (2020). Evaluasi Kesesuaian Potensi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah. *Jurnal Tunas Agraria*, 3(3), 132-150.
- Aribowo, P. (2019, Agustus 3). *Dukung Pembangunan RDTR Melalui Sosialisasi Kegiatan Survei dan Pemetaan Tematik Skala 1:5000*. Siaran Pers ATR/BPN RI. Diakses tanggal 15 Januari 2020 dari <https://www.atrbpn.go.id/Berita>.
- Dinas Pertanahan dan Tata Ruang. (2015). *Buku Materi Teknis Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi BWP Sedayu*. Yogyakarta: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang.
- Glediswandi, L. & Widartono, B.S. (2013). Pemanfaatan Citra Satelit Worldview dan SIG untuk Evaluasi Pemanfaatan Ruang Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Sebagian Kota Wates Tahun 2003 – 2013 Kabupaten Kulon Progo. *Jurnal Bumi Indonesia*, 2(4), 1-10.
- Mauliddama, R.E. (2012). *Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palangkaraya dengan Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Skripsi DIV)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Miswar, D. (2012). *Kartografi tematik, Aura, Bandar Lampung*. Diakses tanggal 11 Januari dari <https://www.scribd.com/doc/279883854/Buku-Ajar-Kartografi-Tematik>.
- Muryono, S., Bimasena, A.N., Dewi, A.R. (2018). Optimalisasi Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Daerah Istimewa Yogyakarta. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(2), 224-248.

- Panjaitan, A., Sudarsono, B., dan Bashit, 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.
- Prabowo, D. (2019, Agustus 27). 6.621 kasus pelanggaran tata ruang terjadi dalam tiga tahun. *Kompas Online*. Diakses dari <https://properti.kompas.com/komentar/2019/08/27/203621421/6621-kasus-pelanggaran-tata-ruang-terjadi-dalam-tiga-tahun>
- Prabowo, H.L. (2019). Study of parcels-based Land Use Planning in Urban areas dan Rural Areas (Case Study of Mantrijeron Sub-district, Yogyakarta City and Bambanglipuro Sub-district, Bantul Regency). *Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 2(1), 171-184.
- Pratama, M.A., Wirawan, B., Maria, D., Santoso, S.I., & Bidari, G.S.A. (2015). *Menata kota melalui rencana detail tata ruang (RDTR)*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Raju, P.L.N. (2004). Fundamentals of Geographical Information System. Dalam: Sivakumar, M.V.K. (Ed). *Satellite Remote Sensing and GIS Applications in Agricultural Meteorology*. Geneva: World Meteorological Organization.
- Runtukahu, P.M., Sangkertadi, Supardjo, S. (2018). Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Di Kecamatan Malalayang Kota Manado. *Media Matrasain*, 15(2), 36-49.
- Sutaryono. (2016, Juni 1). Urgensi pengendalian pemanfaatan ruang. *Kedaulatan Rakyat*, hlm. 12.
- 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.
- Wahyuningtyas, A., Utami, W. (2015). Pengaturan Zoning Sebagai Pengendali Pemanfaatan Ruang (Studi Kasus Kawasan Preservasi Budaya Kotagede). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 1(1), 84-98.