

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN PEMBANGUNAN PERMUKIMAN
DI KAWASAN TAMANSARI YOGYAKARTA**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh:

**PUJIHASTUTI
L4D000090**



**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2003

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN PEMBANGUNAN PERMUKIMAN
DI KAWASAN TAMANSARI YOGYAKARTA**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

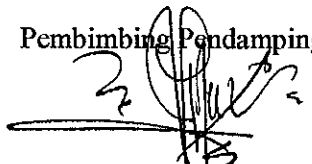
Oleh:
Pujihastuti
L4D000090

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 30 Juni 2003

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 3749/TK/MPK/03
Tgl. : 13 Juni 2003

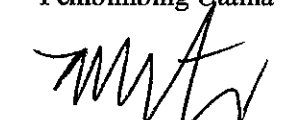
Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Pembimbing Pendamping



Samsul Ma'rif, SP, MT

Pembimbing Utama



Ir. Ragil Haryanto, MSP

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

*Untuk:
Generasi Penerusku,
Anakku Mutiara Hastu dan Mahata Hastu.*

***Ilmu merupakan kekuatan, oleh karena itu ilmu pengetahuan penting
namun demikian wibawa kepribadian lebih penting.***

(Hobbes dan Intisari kewiraswastaan)

***Seorang disegani dan dihormati
bukan karena apa yang diperolehnya,
melainkan karena apa yang telah diberikannya.***

(C. Coslidge)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dihadapan Tuhan Yang Maha Kuasa, berkatNya-lah tesis yang berjudul "Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Aturan Pembangunan Permukiman di Kawasan Tamansari Yogyakarta" dapat diselesaikan.

Tesis ini dapat diselesaikan berkat adanya bantuan, bimbingan, dukungan dan kerjasama yang baik dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA, selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.
2. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP, selaku Pembimbing Utama.
3. Bapak Syamsul Ma'rif, SP, MT, selaku Pembimbing Pendamping.
4. Bapak Hadi Wahyono, MSP, selaku Dosen Pembahas pada sidang ujian tesis.
5. Bapak Benyamin, Dipl. Eng, selaku Dosen Penguji pada sidang ujian tesis.
6. Suami dan kedua anak saya Tara dan Hata, yang telah ikut mendorong memberi semangat.
7. Kakak-kakakku yang telah membantu dalam segala hal.
8. Seluruh rekan-rekan mahasiswa MTPK CBUIM Angkatan III yang kompak.
9. Pengelola administrasi Program MTPK-UNDIP, Mbak Lulu, Didin, Ratih, Linda, Mas Janu, Prie, yang mempersiapkan segala sesuatunya dalam studi dan sidang-sidang tesis.
10. Warga Tamansari Yogyakarta yang telah memberi informasi dengan ramah dan ikhlas.
11. Semua pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis sadar dengan berbagai keterbatasan yang ada, Tesis ini masih memiliki banyak kekurangan. Dengan segala kekurangan yang ada, semoga masih ada manfaatnya bagi pembaca.

Yogyakarta, Juli 2003

Penulis,

Pujihastuti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PRIBADI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	6
1.3.1. Tujuan Penelitian	6
1.3.2. Sasaran	6
1.4. Ruang Lingkup	6
1.4.1. Ruang Lingkup Substansial.....	6
1.4.2. Ruang Lingkup Spasial	7
1.5. Kerangka Pemikiran	7
1.6. Pendekatan dan Metode Penelitian	14
1.6.1. Pendekatan Penelitian	14
1.6.2. Kebutuhan Data.....	15
1.6.3. Pengumpulan Data	15
1.6.4. Langkah-langkah Pelaksanaan Penelitian.....	17
1.6.5. Teknik Analisis	20
BAB II. PERTANAHAN KRATON YOGYAKARTA KAITANNYA DENGAN PERMUKIMAN DI KAWASAN TAMANSARI	21
2.1. Pertanahan Kraton Yogyakarta	21
2.2. Kebijakan Ngindung/Magersari dari Kraton Yogyakarta	25
2.2.1. Pengertian Ngindung/Magersari	25
2.2.2. Prosedur Pengajuan Magersari	26
2.2.3. Persyaratan Bangunan Magersari di Kawasan Tamansari	27
2.3. Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta mengenai Rencana Tata Ruang	27
2.3.1. Rencana Induk Kota Yogyakarta 1986	28
2.3.2. Rencana Detail Tata Ruang Kota 1991	29
2.3.3. Rencana Umum Tata Ruang Kota 1994	33

2.4. Ijin Membangun Bangun-Bangunan (IMBB).....	34
2.5. Kebijakan Konservasi.....	35
2.5.1. Prinsip-prinsip Konservasi	35
2.5.2. Benda Cagar Budaya	36
2.6. Pengertian-pengertian dasar Perencanaan Tata Ruang	40
2.6.1. Perencanaan	40
2.6.2. Ruang	41
2.6.3. Lahan	41
2.6.4. Tata Guna Lahan Perkotaan	41
2.6.5. Pengertian Tata Ruang	42
2.7. Instrumen Penataan Ruang Perkotaan	44
2.8. Pengendalian dalam Penataan Ruang	46
2.9. Perijinan Pemanfaatan Ruang	48
2.10. Kepatuhan dan Konformitas	48
2.11. Faktor- faktor Penyebab Pelanggaran Suatu Kebijakan	49
2.12. Faktor-faktor Penentu Realisasi Pelaksanaan Suatu Kebijakan/Pengendalian Tata Ruang	52

BAB III. GAMBARAN UMUM KAWASAN TAMANSARI

YOGYAKARTA	55
3.1. Lokasi	55
3.2. Tamansari Dimasa Lampau	55
3.2.1. Sejarah Pembangunan Tamansari.....	55
3.2.2. Fungsi Tamansari	57
3.3. Pertumbuhan Kampung Tamansari	62
3.4. Kondisi Fisik Permukiman Tamansari Sekarang.....	63
3.4.1. Tata Guna Lahan yang Ada	63
3.4.2. Rumah-rumah dan Pemukiman	64
3.5. Identifikasi Situs yang Tertutup Permukiman	66
3.6. Identifikasi Jumlah Rumah Yang Melanggar Peraturan	70
3.7. Rumusan Pelanggaran Permukiman Terhadap Aturan Magersari	71
3.7.1. Pelanggaran di Atas Artefak	71
3.7.2. Pelanggaran Menempel Artefak	72
3.7.3. Pelanggaran Jarak Kurang 2 m dari Artefak	73
3.7.4. Pelanggaran Tinggi Bangunan Lebih Dari 7 M atau Bertingkat.....	74
3.8. Rumusan Pelanggaran Permukiman Terhadap Aturan Pemda ...	75
3.8.1. Pelanggaran Tinggi Bangunan	75
3.8.2. Pelanggaran Ijin Membangun Bangun-Bangunan	76
3.9. Rumusan Pelanggaran Permukiman terhadap Aturan Pelestarian Benda Cagar Budaya	76
3.9.1. Pelanggaran Pemanfaatan Artefak Diluar Ketentuan	76

BAB IV. ANALISA FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN ATURAN PEMBANGUNAN PERMUKIMAN DI KAWASAN TAMANSARI	77
4.1. Profil Responden	77
4.1.1. Usia dan Status Perkawinan	78
4.1.2. Pendidikan	79
4.1.3. Pekerjaan	80
4.1.4. Penghasilan	80
4.1.5. Lama Menetap di Tamansari	81
4.1.6. Alasan Menetap	82
4.1.7. Status Tanah yang Ditempati	83
4.1.8. Status Bangunan	85
4.2. Berbagai Bentuk Pelanggaran	86
4.2.1. Pelanggaran terhadap Kebijakan Kraton	89
4.2.2. Pelanggaran terhadap Kebijakan Pemda Yogyakarta	94
4.2.3. Pelanggaran terhadap Kebijakan Benda Cagar Budaya ...	99
4.3. Faktor-Faktor Penyebab Pelanggaran	100
4.4. Temuan	105
 BAB V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	 106
5.1. Kesimpulan	106
5.2. Rekomendasi.....	107
5.3. Usulan Studi Lanjut	108
 DAFTAR PUSTAKA	 109
LAMPIRAN	112

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I. 1. Parameter dan Variabel Fisik	19
Tabel I. 2. Parameter dan Variabel Non-Fisik	19
Tabel II. 1. Faktor-faktor dan Penentu Realisasi Produk Pengendali Rencana Tata Ruang	53
Tabel III.1. Jumlah Penduduk, Rumah Tangga dan Bangunan Rumah Tahun 2002	64
Tabel III.2. Perkembangan Penduduk di Kawasan Tamansari Yogyakarta	65
Tabel III.3. Jumlah Rumah yang Teridentifikasi Pelanggaran Pembangunan	70
Tabel IV.1. Distribusi Frekuensi Pengelompokan Responden menurut Usia	78
Tabel IV.2. Distribusi Frekuensi Responden menurut Tingkat Pendidikan	79
Tabel IV.3. Distribusi Frekuensi Responden menurut Jenis Pekerjaan	80
Tabel IV.4. Distribusi Frekuensi Responden menurut Jumlah Penghasilan Perbulan	81
Tabel IV.5. Distribusi Frekuensi Responden menurut Lama Tinggal	82
Tabel IV.6. Distribusi Frekuensi Responden menurut Alasan Menetap Di Tamansari.....	83
Tabel IV.7. Distribusi Frekuensi Responden menurut Status Tanah Yang Ditempati	84
Tabel IV.8. Distribusi Frekuensi Responden menurut Status Bangunan Yang Ditempati	86
Tabel IV.9. Prosentase Jumlah Rumah Yang Melanggar Pada Tiap RW	88
Tabel IV.10. Distribusi Frekuensi Konstruksi dan Tinggi Bangunan	93
Tabel IV.11. Distribusi Frekuensi Alasan Responden Tak Memiliki IMBB	96
Tabel IV.12. Distribusi Frekuensi Tindakan Yang Dilakukan Petugas Pengawas Jika Ada Perubahan Bangunan dari IMBB	98
Tabel IV.13. Identifikasi Faktor-Faktor Penyebab Pelanggaran	103

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Bagan 1. Kerangka Pemikiran Penelitian	10
Gambar 1.1. Peta Orientasi Wilayah Studi	11
Gambar 1.2. Peta Kawasan Tamansari Yogyakarta	12
Gambar 1.3. Peta Permukiman di Kawasan Tamansari Yogyakarta	13
Gambar 2.1. Pemintakatan Bangunan Tamansari Yogyakarta	39
Gambar 3.1. Kawasan Tamansari Dahulu	61
Gambar 3.2. Denah Gugusan Bangunan Tamansari Yogyakarta	68
Gambar 3.3. Peta Gugusan Bangunan Yang Hilang	69
Gambar 3.4. Pelanggaran Pembangunan Pemukiman di Atas Artefak	71
Gambar 3.5. Pelanggaran Menempel Artefak	72
Gambar 3.6. Pelanggaran Jarak < 2 Meter dari Artefak	73
Gambar 3.7. Pelanggaran Rumah Bertingkat di Kawasan Dalam Tamansari	74
Gambar 3.8. Pelanggaran Rumah Bertingkat di Kawasan Luar Tamansari	75
Gambar 3.9. Pelanggaran Pemanfaatan BCB di Luar Ketentuan	76

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran A. Rumah dan Pekarangan Penduduk yang Terletak di dalam Buffer Space
- Lampiran B.1. Surat Pengageng Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo
Karaton Ngayogyakarta. No. 70/Wrk/83, tanggal 9 Juni 1983.
- Lampiran B.2. Surat Perjanjian Magersari
- Lampiran B.3. Tata Cara untuk Mengajukan Permohonan IMBB
- Lampiran B.4. Blanko Permohonan IMBB
- Lampiran C. Bangunan-Bangunan di Tamansari

ABSTRAK

Terbatasnya pemanfaatan lahan dan ruang seiring dengan tingginya intensitas kebutuhan lahan dan ruang kota akibat meningkatnya aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat Kota Yogyakarta, tak terkecuali pada kawasan bersejarah Tamansari. Kepadatan pemukiman di kawasan cagar budaya Tamansari telah menimbulkan konflik pemanfaatan lahan antara upaya pelestarian Benda Cagar Budaya dengan kebutuhan permukiman di kawasan tersebut. Selanjutnya terjadi pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Yogyakarta maupun kelestarian Benda Cagar Budaya. Selama ini sudah ada upaya membatasi pembangunan permukiman dari Kraton Yogyakarta, Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta maupun Pemerintah Pusat namun demikian banyak permukiman di kawasan Tamansari yang tidak sesuai ketentuan. Berdasarkan hal tersebut kiranya menarik untuk dilakukan studi dengan tujuan mencari faktor-faktor penyebab pelanggaran aturan pembangunan permukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta.

Untuk mencapai tujuan studi diatas, beberapa sasaran yang dilakukan yaitu: 1) Mengidentifikasi situs yang tertutup oleh permukiman, hal ini dilakukan dengan bantuan peta Tamansari semula dan sekarang, 2) Mengidentifikasi jenis-jenis pelanggaran pembangunan permukiman terhadap kebijakan dari Kraton yaitu magersari, kebijakan Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta, dan kebijakan pelestarian Benda Cagar Budaya, 3) Mencari faktor-faktor penyebab pelanggaran, dan 4) Merumuskan alternatif pengendalian kawasan Tamansari Yogyakarta.

Berdasarkan hasil identifikasi terhadap jenis pelanggaran terhadap aturan magersari ada 3 jenis pelanggaran yaitu pelanggaran: letak pemukiman di atas, menempel dan jarak kurang 2 meter dari artefak, tinggi bangunan lebih 7 meter atau bertingkat dan jenis bangunan permanen. Jenis pelanggaran terhadap kebijakan Pemerintah Daerah ada 2 jenis pelanggaran, yaitu: tinggi bangunan lebih 7 meter atau bertingkat dan bangunan tanpa IMBB. Jenis Pelanggaran terhadap kebijakan Benda Cagar Budaya (BCB) yaitu adanya pemanfaatan BCB diluar ketentuan. Secara umum penyebab terjadinya pelanggaran adalah karena faktor fisik/kebutuhan, ekonomi, sosial dan hukum. Faktor hukum ternyata paling berpeluang sebagai penyebab terjadinya pelanggaran.

*Rekomendasi kepada berbagai pihak yang terkait dalam pengelolaan kawasan Tamansari kaitannya dengan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengendalikan terjadinya pelanggaran, antara lain: 1) Perlu adanya koordinasi berbagai pihak yang terkait dalam pengelolaan Tamansari untuk membuat kebijakan yang baku atas perencanaan kawasan Tamansari, 2) peningkatan sosialisasi tentang pelestarian BCB, magersari dan IMBB, 3) Meningkatkan mekanisme pengendalian Rencana Tata Ruang serta penegakan sanksi hukum yang lebih tegas. Rekomendasi untuk studi lanjut, melihat pentingnya kelestarian BCB Tamansari karena itulah peran serta masyarakat dalam upaya pelestarian benda cagar budaya perlu kita tanamkan, maka perlu dilakukan penelitian lanjutan mengenai **Partisipatory Planning**.*

ABSTRACT

The land and space usage restriction along with the high intensity of land and town space need as a result of the increasing social and economic activity of Yogyakarta people, and at Tamansari historical area is un excepted. The settlement density at Tamansari culture conservation area has raised land usage conflict between the effort to preserve culture conservation articles and housing need in that area. Latter, it's happened the violation against both the Yogyakarta lay out planning and culture conservation articles preservation. As long as this time, there's been an effort to restrict the housing development from Yogyakarta palace, Yogyakarta local government and even the central government, however, there are a lot of settlement that aren't suitable with the regulation at Tamansari area. Based on those things, it seems interesting to be done a study by the purpose to look for settlement development regulation violation cause factors at Tamansari area in Yogyakarta.

To reach the above study purpose, some objects that are done as follow: 1) Identifying closed site by settlement, this is done by the help of previous and recent Tamansari map, 2) Identifying the kind of settlement development violation against Kraton policy that is "magersari", Yogyakarta local government policy and culture conservation articles policy, 3) Looking for violation cause factors, and 4) Summarising control alternatives for Tamansari area in Yogyakarta.

Based on the identification yield toward the violation against the "magersari" rules, there are 3 kinds of violations i.e.: the settlement is on, at and less than 2 m from artefact, building height is 7 m or multi storied building without IMBB. The kind of violation against culture conservation article policy i.e. the existence of culture conservation article usage against stipulation as well. Generally the cause of violation is because of physical, economic, social, and law factors. Eventually law factor has the highest opportunity as the violation happened cause.

*Recommendation to many related parties in managing Tamansari area and its relation to efforts done to control violation, such as 1) It's necessary to have coordination among many related parties in managing Tamansari to make the basic/standard policy over Tamansari area planning, 2) Socialization increase about culture conservation articles preservation, "magersari", and IMBB, 3) Increase the lay out planning control mechanism and more resolute law sanction enforcement as well. Recommendation for further study, looking at the important of Tamansari culture conservation article and by the existence of culture conservation article howefer, people's partisipation on the effort of things in the cultural reserve need to be built, so it's necessary to do research about **Participatory Planning**.*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang kaya dengan warisan budaya. Peninggalan warisan budaya di kota-kota Indonesia merupakan peninggalan bersejarah yang menggambarkan masa lampau kota yang bersangkutan, dengan perkembangan disekitarnya memberikan gambaran perjalanan pertumbuhan kota. Oleh karena itu, kawasan bersejarah sebagian besar memiliki nilai ekonomis sebagai aset wisata.

Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan langkanya lahan murah untuk perumahan. Akibatnya penduduk cenderung untuk menggunakan lahan yang dapat dikuasai dengan mudah untuk tempat huniannya. Di beberapa kota di Indonesia kawasan bersejarah kota merupakan salah satu sasarannya, dalam sebagian kota-kota seperti Jakarta, Yogyakarta, Palembang, Surakarta dan Kudus kondisi tempat tinggal yang paling buruk terutama terdapat dalam kawasan bersejarah karena di beberapa kota tersebut kawasan bersejarah merupakan kawasan dengan sewa tanah murah atau bahkan tanpa sewa, yang sebagian besar berlokasi di pusat kota yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi (Adisakti, 1988).

Berkembangnya permukiman dalam kawasan bersejarah kota tanpa terkendali dapat merupakan ancaman terjadinya kerusakan dan pelapukan tinggalan arkeologi sehingga menurunkan nilai asset budaya dan menurunkan daya tarik kawasan sebagai obyek wisata. Sebagaimana yang terjadi di kota Yogyakarta dimana terdapat kawasan bersejarah Tamansari yang letaknya di dalam kota bahkan dahulu merupakan bagian dari

Kraton Yogyakarta (lihat Gambar 1.1 Orientasi Wilayah Studi) kini telah dipenuhi oleh permukiman penduduk.

Kawasan Tamansari merupakan salah satu kawasan yang dinyatakan sebagai kawasan cagar budaya yang dikembangkan sebagai kawasan wisata, karena memiliki artefak arkeologi yang berharga. Tamansari merupakan pesanggrahan yang dibuat pada masa pemerintahan Sri Sultan Hamengku Buwono I, pada tahun 1758 M. Obyek yang cukup menarik, tidak saja untuk wisatawan Nusantara dan lokal tetapi juga wisatawan Mancanegara. Situs peninggalan sejarah yang merupakan bagian dari Kraton Yogyakarta meninggalkan sisa-sisa bangunan yang sangat imajinatif yang mampu membawa orang yang berada di dalamnya (bahkan sekedar melihat) untuk membayangkan situasi kehidupan di dalam taman pada waktu bangunan ini masih berfungsi pada awalnya.

Kawasan Tamansari merupakan komplek bangunan bekas istana air Tamansari yang dulunya berfungsi sebagai tempat peristirahatan atau tempat rekreasi Sultan beserta segenap istri dan kerabat kraton, yang terdiri dari kelompok gugusan bangunan yang mempunyai ruang-ruang keletakan di dalam suatu kompleks, yaitu beberapa halaman-halaman diantara bangunan dan jalan-jalan penghubung antar bangunan, kebun buah dan taman bunga. Bangunan-bangunan tersebut antara lain (Sukirman, 1982):

- Pasiraman Umbul Binangun yaitu berupa kolam pemandian,
- Sumur Gumuling yaitu bangunan seperti sumur yang dindingnya dibuat berongga dan bertingkat terletak di tengah segaran (kolam besar) penuh air untuk mencapai bangunan sumur gumuling harus melalui urung-urung. Sumur gumuling ini dulunya dipergunakan sebagai masjid,
- Pulo Kenongo yaitu bangunan berdenah empat persegi panjang dan bertingkat yang dulunya terletak di tengah-tengah segaran. Dari tingkat atas bangunan dapat disaksikan

obyek-obyek yang ada di sekelilingnya, seperti Kraton Yogyakarta dan bagian kota Yogyakarta lainnya.

- Pasarean Ledoksari yaitu bangunan tempat peristirahatan Sultan dikala berekreasi di Tamansari.

Akan tetapi sayang bahwa segala keindahan yang dimiliki tamansari sebagai tempat Sultan dan kerabatnya bercengkerama, kini sudah sangat berkurang. Menurut studi yang pernah dilakukan oleh Depdikbud Dirjen Kebudayaan pada tahun 1996 mengenai studi teknis arkeologi situs Tamansari bahwa saat ini gugusan bangunan di kompleks Tamansari dan prasarananya yang masih tersisa tinggal 21 (dua puluh satu) buah dari yang pernah diinventarisir 58 (lima puluh delapan) buah, hal tersebut berarti gugusan bangunan yang sudah hilang 37 buah. Beberapa bangunan Tamansari yang hilang maupun runtuh karena termakan usia dan yang juga menonjol adalah karena perusakan oleh manusia. Situs Tamansari sekarang sebagian besar sudah menjadi ruang hunian penduduk yang padat.

Keberadaan permukiman tersebut dimulai awal abad XX, sebetulnya permukiman pada waktu itu bersifat ngindung dan magersari. Demikian juga bangunannya ada ketentuan dari kraton, diantaranya: menggunakan bentuk kotangan atau monyetan (semi permanen), tinggi bangunan maksimal 7 meter, bangunan tidak diperkenankan menempel (apalagi berada diatas) artefak, bentuk bangunan bernuansa tradisional setempat sehingga dapat mencerminkan corak budaya setempat, jarak pembangunan bangunan yang diperkenankan adalah minimal 2 meter dari artefak (Hartiningsih dalam Endah Tisnawati, 2000). Demikian juga menurut Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta (RDTRK 1990 - 2010) dimana tamansari termasuk dalam Bagian Wilayah Kota I (BWK I) yang direncanakan ketinggian bangunan maksimal 7 meter, kepadatan bangunan maksimal 50%

dan kepadatan penduduk diusahakan untuk tidak lebih dari 300 jiwa/ha. Akan tetapi sejalan dengan perkembangan waktu, permukiman di kawasan Tamansari bertambah besar dengan berbagai bentuk rumah dari yang permanen, semi permanen dan bukan permanen, ada bangunan lebih dari 7 meter sehingga menutup pandangan ke artefak, bahkan menggunakan tembok artefak sebagai dinding penyekat ruang di dalam rumah. Menurut penelitian dari Pusat Penelitian Perencanaan Pembangunan Nasional (P4N) pada tahun 1993/1994 bahwa hampir 80% bagian kawasan Tamansari telah dipenuhi oleh rumah-rumah penduduk yang tumbuh secara sporadis tidak terencana.

Kelihatannya laju permukiman terus bertambah, sehingga bangunan-bangunan bersejarah dalam situs Tamansari semakin tergeser kedudukannya. Banyak zona-zona atau elemen-elemen kawasan Tamansari saat ini telah hancur dan lenyap ditelan berkembangnya permukiman (lihat Gambar 1.3. Peta Permukiman Tamansari Kini). Prasarana pendukung permukiman juga muncul, seperti sekolahan, pasar, makam, masjid dan bangunan kantor.

Adanya kebijakan magersari dari kraton yang bisa diperoleh bagi siapa saja dengan mudah, murah dan letaknya di dalam kota mendorong tumbuh cepatnya kepadatan permukiman di kawasan Tamansari, namun demikian setiap kegiatan membangun bangunan harus sejjin Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta dalam hal ini disebut IMBB (Ijin Mendirikan Bangun-bangunan) dengan persyaratan bangunan sesuai RDTRK.

Dampak tidak langsung dari keberadaan permukiman tersebut adalah semakin sempitnya lahan pendukung dari situs Tamansari, seperti areal segaran, kebun-kebun di dalam situs dan ruang terbuka segi delapan. Adapun dampak langsung yang terjadi adalah reduksi baik bangunan maupun unsur bangunan akibat perluasan permukiman, walaupun disatu sisi penduduk yang tinggal di kawasan ini banyak mengembangkan industri kecil

pendukung wisata, seperti pembuatan batik, yang sekarang juga menurun kapasitasnya. Di sisi lain ada beberapa rumah yang menempel pada artefak lama yang tentu saja selain mengurangi estetika bangunan lama juga membahayakan jika bangunan tersebut runtuh. Apalagi kebersihan disekitar bangunan tidak terjaga, telah menimbulkan masalah menurunnya kualitas dan keindahannya. Tentu saja hal ini menurunkan daya tarik kawasan Tamansari sebagai kawasan wisata.

Melihat masalah perkembangan permukiman di Tamansari ini, maka perlu dilakukan upaya-upaya pengembalian kondisi kawasan tersebut. Salah satunya dengan mengetahui terlebih dahulu faktor-faktor penyebab pelanggaran aturan pada perkembangan permukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta.

1.2. Rumusan Masalah

Kawasan Tamansari merupakan kawasan yang memiliki artefak arkeologi yang berharga dan menjadi daya tarik utama bagi kawasan wisata ini. Sebagai kawasan cagar budaya dan wisata menuntut adanya kelestarian bangunan bersejarah dan visual lingkungan yang indah, bersih dan nyaman. Sudah ada upaya dari kraton maupun Pemerintah Daerah untuk membatasi bangunan permukiman di kawasan Tamansari, namun demikian banyak permukiman di kawasan Tamansari yang tidak sesuai ketentuan. Adanya ketidak sesuaian ini menunjukkan adanya simpangan antara ketentuan yang ada dengan empiri dilapangan.

Bertolak dari latar belakang dan rumusan permasalahan di atas, maka timbul pertanyaan studi:

Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pelanggaran aturan pembangunan pemukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta.

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah mencari faktor-faktor penyebab pelanggaran aturan pembangunan pemukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta.

1.3.2. Sasaran

Sasaran dalam penelitian ini adalah:

- a. Mengidentifikasi situs yang berubah menjadi permukiman
- b. Mengidentifikasi pelanggaran pembangunan pemukiman terhadap aturan magersari
- c. Mengidentifikasi pelanggaran pembangunan pemukiman terhadap aturan Pemerintah Daerah
- d. Mengidentifikasi pelanggaran pembangunan pemukiman terhadap aturan pelestarian cagar budaya
- e. Mencari faktor-faktor penyebab pelanggaran aturan pembangunan pemukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta
- f. Merumuskan alternatif pengendalian kawasan Tamansari.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang lingkup substansial

Ruang lingkup dalam studi ini adalah:

- a. Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta mengenai Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), dan Ijin Membangun Bangun-bangunan (IMBB).
- b. Kebijakan Magersari (prosedur pengajuan,hak, kwajiban, dan sangsi).
- c. Pelestarian benda cagar budaya.

1.4.2. Ruang lingkup spasial

Wilayah pengamatan secara umum meliputi seluruh kawasan Tamansari yang terdiri atas RW 08, 09 dan 10, pada Kelurahan Patehan, Kecamatan Kraton Yogyakarta, yang dibatasi oleh:

- Jalan Polowijan disebelah Utara
- Jalan Nagan Lor di sebelah Selatan
- Jalan Nogosari di sebelah Barat
- Jalan Taman di sebelah Timur.

(Lihat Gambar 1.2. Peta Kawasan Tamansari Yogyakarta)

1.5. Kerangka Pemikiran

Terbatasnya pemanfaatan lahan dan ruang seiring dengan tingginya intensitas kebutuhan lahan dan ruang kota akibat meningkatnya aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat Kota Yogyakarta tak terkecuali pada kawasan bersejarah Tamansari. Kepadatan permukiman di kawasan cagar budaya Tamansari telah menimbulkan konflik pemanfaatan lahan antara upaya pelestarian benda cagar budaya dengan kebutuhan permukiman di kawasan tersebut. Selanjutnya terjadi pelanggaran Rencana tata ruang kota Yogyakarta maupun pelestarian benda cagar budaya.

Agar pelanggaran tidak semakin meluas perlu adanya instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota maupun kelestarian Benda Cagar Budaya. Selama ini sudah ada upaya membatasi pembangunan permukiman dari Kraton Yogyakarta maupun Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta melalui kebijakan magersari, RDTRK dan IMBB, namun dalam implementasi masih banyak terjadi pelanggaran. Sehingga perlu dilakukan studi tentang faktor-faktor penyebab pelanggaran pembangunan permukiman di kawasan Tamansari.

Dalam studi ini dilakukan beberapa identifikasi, antara lain:

- Identifikasi situs yang tertutup permukiman, dengan cara pemaparan gambar tampak atas sebelum ada permukiman (tahun 1945) dengan gambar setelah terdapat permukiman (tahun 1999).

Dari identifikasi situs ini akan terlihat situs mana saja yang telah berubah menjadi permukiman, situs-situs ini yang akan diambil sampel sebagai responden

- Identifikasi pelanggaran permukiman terhadap Kebijakan Magersari dari Kraton Yogyakarta.

Identifikasi ini menghasilkan jenis-jenis pelanggaran magersari yang terjadi, yaitu pelanggaran status tanah, letak bangunan atau tinggi bangunan. Juga dilakukan identifikasi faktor-faktor penyebabnya.

Dari identifikasi jenis pelanggaran dan faktor penyebabnya kemudian dianalisa dengan metode analisa deskriptif kualitatif dan tabel frekuensi serta hubungan antar faktor.

- Identifikasi pelanggaran permukiman terhadap Peraturan Daerah Kota Yogyakarta (RDTRK dan IMBB).

Identifikasi ini akan menghasilkan jenis-jenis pelanggaran kebijakan Pemda yang terjadi, yaitu pelanggaran tinggi bangunan dan atau pelanggaran IMBB. Juga dilakukan identifikasi faktor-faktor penyebabnya.

Dari identifikasi jenis pelanggaran dan faktor penyebabnya kemudian dianalisa dengan metode analisa deskriptif kualitatif dan tabel frekuensi.

- Identifikasi pelanggaran permukiman terhadap aturan pelestarian Benda Cagar Budaya (BCB) Tamansari.

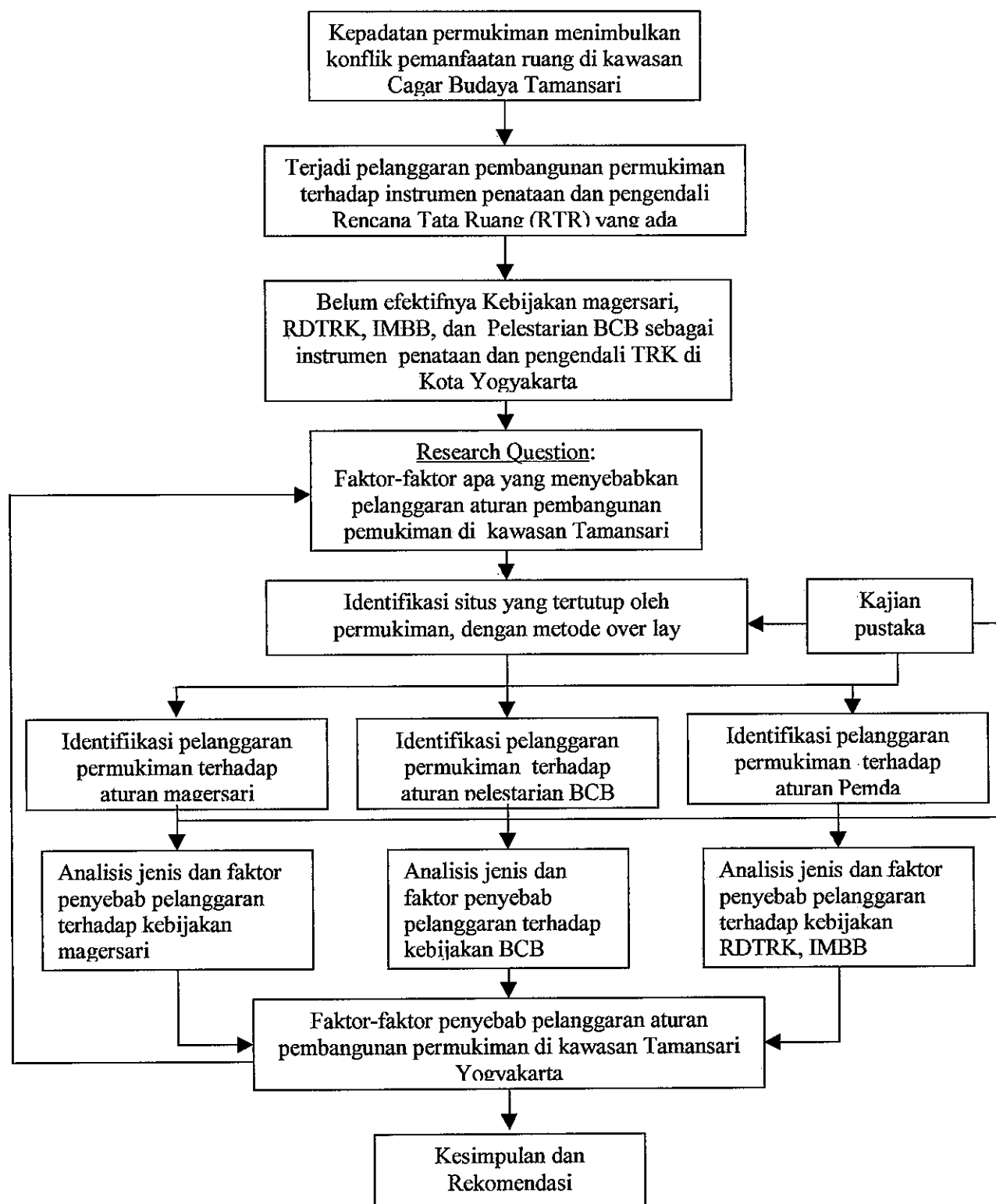
Identifikasi ini menghasikan jenis pelanggaran kebijakan benda cagar budaya yang terjadi, yaitu pemanfaatan BCB tidak sesuai ketentuan. Juga dilakukan identifikasi faktor-faktor penyebabnya.

Dari identifikasi jenis pelanggaran dan faktor penyebabnya kemudian dianalisa dengan metode analisa deskriptif kualitatif dan tabel frekuensi serta hubungan antar fariabel.

Hasil analisis jenis pelanggaran dan faktor penyebab pelanggaran permukiman terhadap kebijakan Magersari, kebijakan Pemda dan kebijakan BCB berupa faktor-faktor penyebab pelanggaran pembangunan permukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta, yang dirangkum dalam temuan sebagai dasar kesimpulan dan direkomendasikan sebagai bahan masukan untuk produk pengendalian Rencana Tata Ruang Kota pada masa mendatang.

Adapun kerangka pemikiran studi ini secara sistematis dapat dilihat pada bagan berikut.

Bagan 1. Kerangka Pemikiran Penelitian





**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN
PEMBANGUNAN
PERMUKIMAN DI KAWASAN
TAMASARI YOGYAKARTA**

PETA

Orientasi Wilayah Studi

LEGENDA



Wilayah studi

SUMBER:

Bappeda Prop. DIY

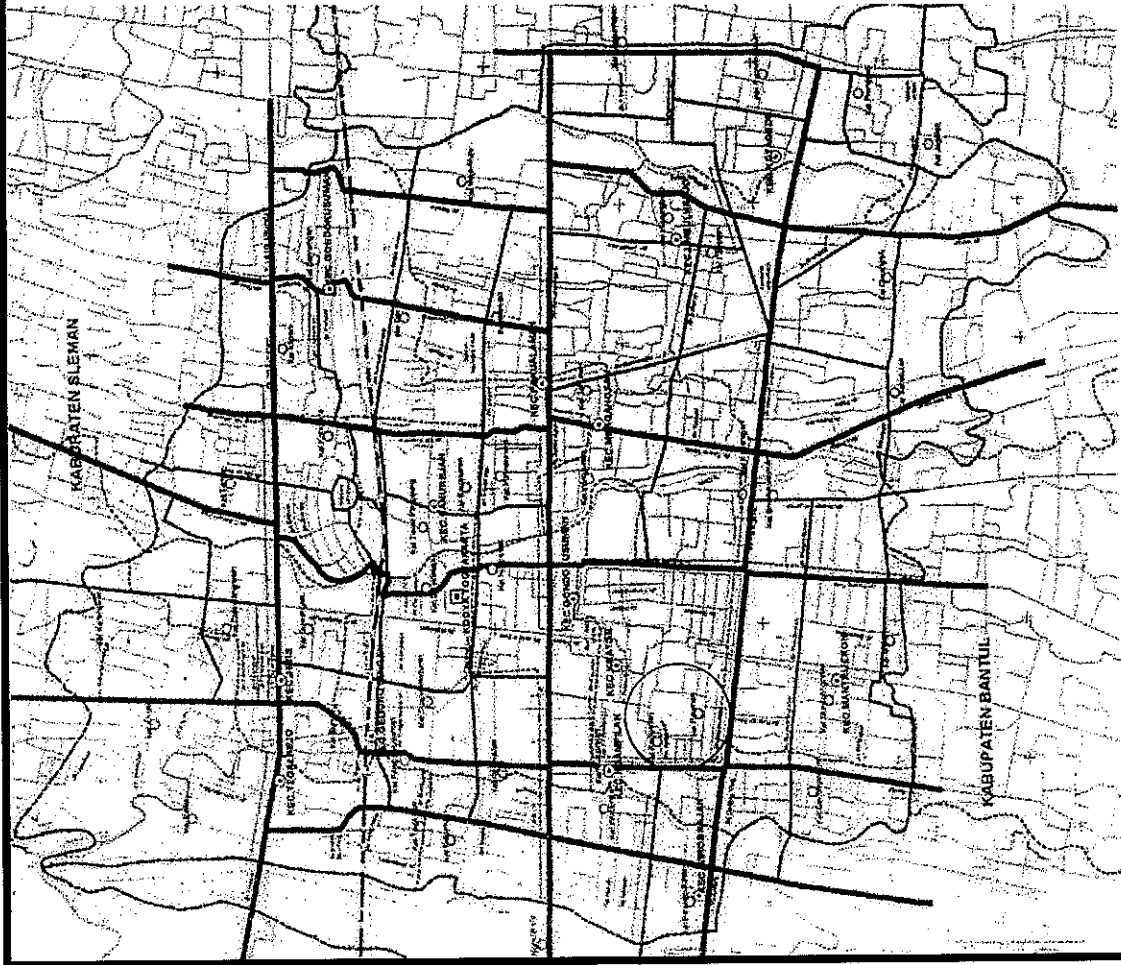
SKALA

1 : 1.000

NO GAMBAR

I.1

UTARA





PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN
PEMBANGUNAN
PERMUKIMAN DI KAWASAN
TAMANSARI YOGYAKARTA

PETA
Kawasan Tamansari Yogyakarta

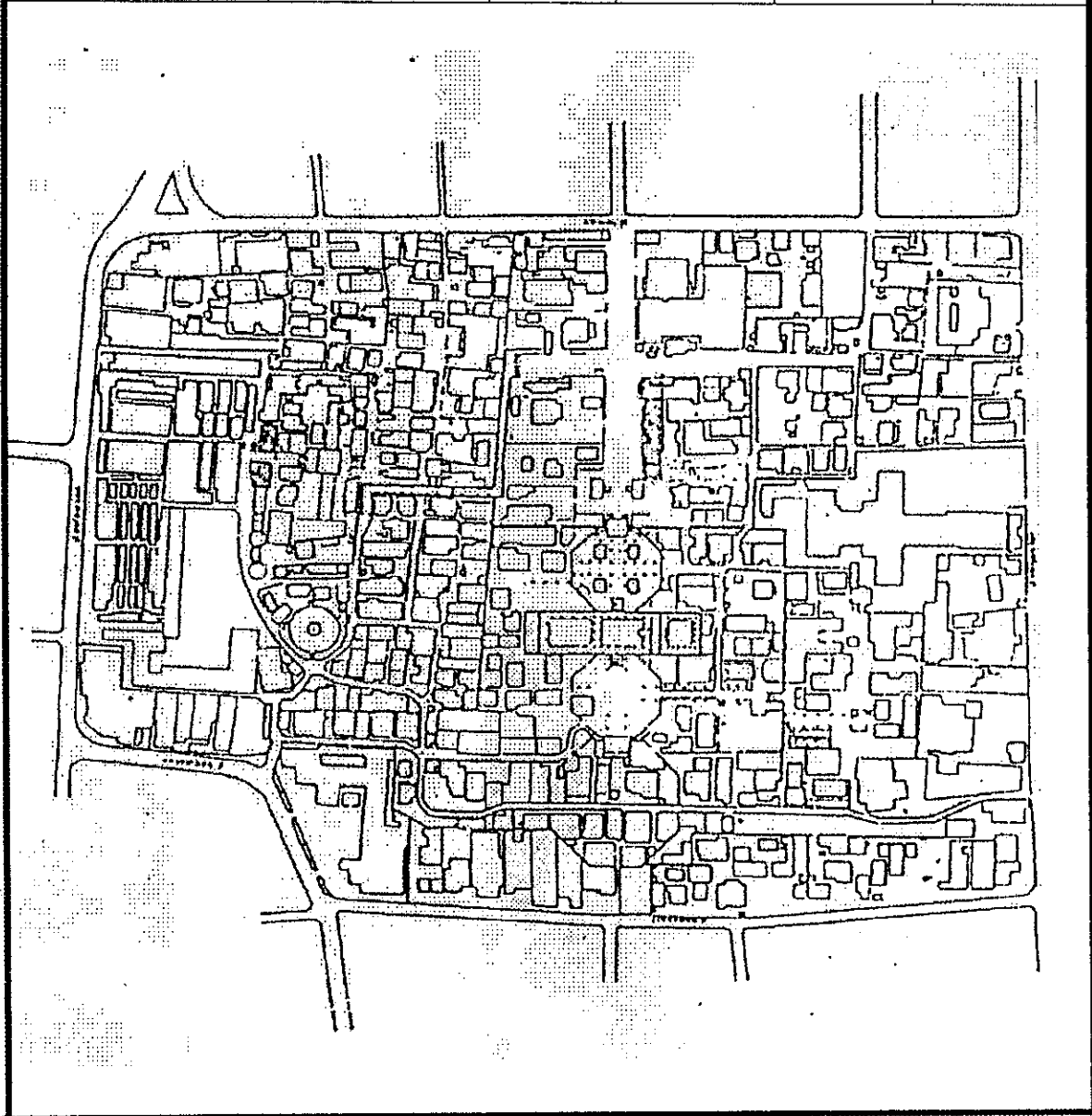
LEGENDA

SUMBER:
Dinas Kebudayaan dan Pariwisata
Propinsi DIY

SKALA
1 : 1.000

NO GAMBAR
1.2

UTARA





PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN
PEMBANGUNAN
PERMUKIMAN DI KAWASAN
TAMANSARI YOGYAKARTA

PETA
Permukiman di Tamansari
Yogyakarta

LEGENDA

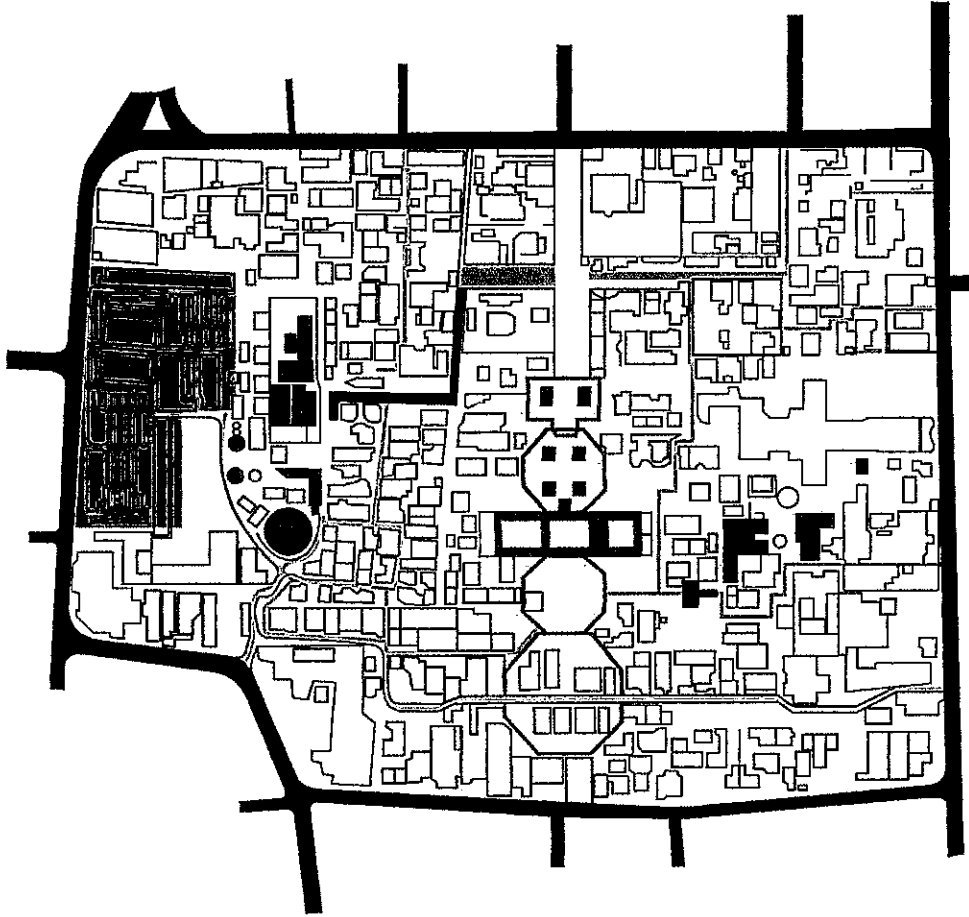
- Situs arkeologi
- Permukiman penduduk
- Pasar Ngasem/Pasar burung
- Paving block
- Jalan Aspal

SUMBER
Dinas Kebudayaan dan Pariwisata
Propinsi DIY

SKALA
1 : 1.000

NO GAMBAR
1.3

UTARA



1.6. Pendekatan dan Metode Penelitian

1.6.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, dimana tujuan dari metode deskriptif adalah untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan, dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu (Travers, 1978). Dalam hal ini tidak hanya sekedar menemukan data atau fakta saja namun juga melakukan analisis serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsirannya.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka untuk pengolahan dan penafsirannya melalui beberapa pendekatan sebagai berikut:

- 1). Pendekatan kuantitatif, digunakan untuk mengadakan analisis/pengukuran secara kuantitas terhadap variabel yang dikaji.
- 2). Pendekatan kualitatif, digunakan untuk memberikan predikat kepada variabel yang dikaji, guna menarik suatu kesimpulan.
- 3). Pendekatan normatif, kesesuaian dengan perijinan yang berlaku juga rencana tata ruang kota (RDTRK).

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1). Peta, meliputi: peta administrasi Kota Yogyakarta, Peta kawasan Tamansari, peta kawasan permukiman, peta situs pada awalnya dan peta situs pada saat ini. Peta-peta tersebut digunakan dalam kajian awal wilayah penelitian dan penentuan lokasi dalam pengambilan sampel lapangan.
- 2). Kebijakan/Peraturan yang berlaku, meliputi: Sistem magersari, RDTRK, IMBB, kebijakan konservasi cagar budaya. Peraturan-peraturan ini untuk mengukur pelanggaran yang terjadi pada permukiman di wilayah penelitian.

- 3). Kuesioner, sebagai alat yang digunakan dalam pengambilan sampel untuk mendapatkan data primer.
- 4). Alat pemrosesan analisis kuantitatif dengan komputer.

1.6.2. Kebutuhan Data

Data yang diperlukan adalah yang berkaitan dengan aturan dan pelanggaran pembangunan permukiman di kawasan Tamansari. Data primer diperoleh langsung dari sumbernya melalui kuesioner, observasi, sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi yang terkait dengan kawasan Tamansari seperti: Kantor Paniti Kismo Kraton Yogyakarta, Kantor Suaka Peninggalan Sejarah dan Purbakala, Dinas Tata Kota dan Bangunan, ataupun instansi lain yang terlibat dalam pengelolaan kawasan Tamansari Yogyakarta.

Data primer yang akan diambil dalam penelitian ini berasal dari data responden penelitian yaitu pemukim di kawasan Tamansari yang terpilih sebagai sampel penelitian.

1.6.3. Pengumpulan data

1.6.3.1. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

- a. Observasi/pengamatan, dengan melakukan pengamatan dan pencatatan hal-hal penting yang ada di lapangan serta dokumentasi gambar/foto sebagai pelengkap
- b. Pengumpulan data primer, dengan cara menyebarkan kuesioner dan bila perlu dilakukan wawancara kepada responden dengan tujuan untuk mengetahui/menyelidiki permasalahan yang ada, dengan memberikan daftar pertanyaan secara tertulis kepada sejumlah subjek guna mendapatkan jawaban.
- c. Pengumpulan data sekunder, didapat dari kelurahan serta instansi-instansi lain, untuk diteliti dan sebagai bahan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

1.6.3.2. Teknik sampling

Lokasi sampel diambil pada situs yang memiliki ruang dan berindikasi tertutup oleh pemukiman. Pemukiman diartikan menutup situs dengan indikasi bila rumah berada diatas situs, menempel situs, jarak kurang dari dua meter, di dalam situs dan tinggi lebih dari tujuh meter.

Dalam penentuan jumlah sampel yang ditujukan bagi penelitian masalah-masalah permukiman, oleh Lembaga Penelitian Masalah Bangunan (LPMB, kini Puslitbang Permukiman) digunakan rumus Slovin sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{2Nd + 1}$$

Dimana: n adalah jumlah sampel

N adalah jumlah populasi

d adalah *error estimate* atau derajat kecermatan (0,01 - 0,05).

Jumlah populasi pada penelitian ini adalah jumlah rumah yang terletak di dalam buffer space I yaitu situs utama Tamansari yang sebagian besar tertutup oleh permukiman, adalah sekitar: situs Pulo Kenanga, Sumur Gumuling, Gapuro Agung, Pasarean Ledoksari, yang berjumlah 76 rumah (lihat Lampiran A). *Error estimate* yang dipakai untuk penelitian adalah 0,05 yang berarti derajat kecermatan penelitian yang diharapkan adalah sebesar 95% maka jumlah sampel adalah sebesar:

$$n = \frac{76}{2 \times 76 \times (0,05) + 1} = 63,86 = 64$$

Dengan melihat hasil tersebut, maka untuk penelitian ini dilakukan penyebaran kuesioner kepada para penghuni atau dengan kata lain jumlah sampel sebesar 64 responden.

1.6.4. Langkah-Langkah Pelaksanaan Penelitian

Langkah-langkah penelitian yang dilakukan dalam mencari faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pelanggaran pembangunan permukiman di kawasan Tamansari adalah sebagai berikut:

1) Identifikasi situs yang tertutup oleh permukiman

Dengan cara pemaparan gambar tampak atas sebelum ada permukiman (tahun 1945) dengan gambar setelah terdapat permukiman (tahun 1999). Akan terlihat artefak yang tersisa dan situs yang tertutup oleh permukiman. Permukiman yang menutup situs diambil sebagai sampel/responden.

2) Identifikasi pelanggaran permukiman:

a. Pelanggaran terhadap kebijakan magersari.

Pemukiman harus memenuhi:

- ada ijin magersari
- jenis bangunan semi permanen
- tinggi bangunan tidak lebih 7 m (1 lantai)
- tidak menempel/diatas artefak
- jarak minimal dari artefak 2 m.

Bila terjadi pelanggaran/simpangan apa sebabnya.

b. Pelanggaran terhadap kebijakan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta (RDTRK dan IMBB)

Pemukiman harus memenuhi:

- ada IMBB
- tinggi bangunan tidak lebih 7 m (1 lantai)

Bila terjadi pelanggaran apa sebabnya.

c. Pelanggaran terhadap kebijakan Konservasi Benda Cagar Budaya Tamansari

- Pemanfaatan Benda Cagar Budaya (BCB) hanya untuk kepentingan agama, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan/atau kebudayaan.
- Jarak artefak/bangunan cagar budaya dengan hunian minimal : 2 meter, sama dengan tinggi BCB, atau sejauh pandangan lensa datar

Bila terjadi simpangan apa sebabnya.

3) Distribusi kuesioner kepada responden.

Untuk mengetahui penyebab terjadinya simpangan-simpangan tersebut diatas dilakukan penyebaran kuesioner kepada responden, yaitu pemukim di situs tertutup.

4) Variabel Penelitian

Variabel adalah satuan terkecil dari obyek penelitian. Terdapat dua jenis variabel bila dilihat dari cara pengamatan, yaitu variabel yang dapat diamati secara langsung dan yang tidak dapat diamati secara langsung.

Secara spesifik parameter yang dapat diamati secara langsung dan dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

TABEL 1.1
PARAMETER DAN VARIABEL FISIK

Parameter	Variabel	Indikasi/keterangan
Fisik	1. Tinggi Bangunan 2. Jenis bangunan 3. Letak bangunan	- Meter - Non permanen / semi permanen / permanen - Di atas, menempel , jarak < 2 meter, memakai artefak

Variabel-variabel di atas merupakan obyek yang berupa produk sehingga sebagian besar variabelnya dapat berupa kuantitatif. Sedangkan parameter variabel yang merupakan gejala untuk dapat mengambil kesimpulan faktor-faktor penyebab terjadinya pelanggaran menitik beratkan pada proses. Dan dengan ini data dari variabel yang diamati sebagian besar berupa data kualitatif yang berupa parameter dan variabel non fisik (hukum dan sosial ekonomi) seperti tabel dibawah ini.

TABEL 1.2
PARAMETER DAN VARIABEL NON FISIK

PARAMETER	VARIABEL	INDIKASI/KETERANGAN
Hukum	1. Kebijakan-kebijakan yang ada 2. Prosedur 3. Pengawasan 4. Sanksi 5. Status tanah	Magersari/Pemda/BCB Mudah/sulit Ada/tidak Ada/tidak Ada/tidak surat tanah
Sosial ekonomi	1. Jumlah keluarga 2. Jumlah penghuni 3. Pendidikan 4. Pekerjaan 5. Penghasilan 6. Pengeluaran 7. Tingkat pengenalan terhadap kebijakan magersari 8. Tingkat pengenalan terhadap IMBB 9. Tingkat pengetahuan tentang BCB 10. Alasan membangun rumah di lokasi setempat	KK Jiwa SD/SLTP/SLTA/PT Buruh/swasta/PNS/...dst Rupiah Rupiah Tahu/sedikit tahu / tidak tahu Tahu/sedikit tahu / tidak tahu Tahu/sedikit tahu / tidak tahu Alasan?

1.6.5. Teknik analisis

Sebagaimana dijelaskan dimuka penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, tidak bermaksud menguji hipotesis maupun membuat prediksi. Menurut Nawawi (1996:73), pengertian deskriptif tidak hanya sekedar menemukan data atau fakta, namun juga melakukan analisis serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsirannya. Cara analisa yang dilaksanakan untuk menjawab pertanyaan penelitian agar dapat mengungkap fenomena yang ada, secara garis besar adalah sebagai berikut:

- a. Proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang sistematis agar lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan. Dalam hal ini terdapat dua macam penampilan data yaitu data spasial berupa peta dan data tekstual atau numerik yang dituangkan dalam tabel frekuensi.

Jawaban-jawaban yang serupa dikelompokkan, kemudian dihitung dan dijumlah berapa banyak peristiwa, gejala yang termasuk dalam satu kategori atau jumlah jawaban yang sama. Dengan prosentase akan diperoleh gambaran yang lebih jelas ialah berapa gejala itu terdapat dalam 100 keadaan. Tujuan prosentase adalah untuk memperlihatkan dengan tegas besarnya secara relatif antara dua angka atau lebih, atau dengan perkataan lain: untuk menyederhanakan gambaran dari hubungan antara dua angka atau lebih. (Mely G. Tan, dalam Marzuki, 1977).

- b. Analisa dan interpretasi data melalui penarikan hubungan variabel-variabel yang ada. Analisa ini dilakukan melalui cara yang interpretatif dan logik terhadap frekuensi yang memperlihatkan kecenderungan dari fenomena yang ada di kawasan.

BAB II

PERTANAHAN KRATON YOGYAKARTA DAN KAITANNYA DENGAN PERMUKIMAN DI KAWASAN TAMANSARI

2.1. Pertanahan Kraton Yogyakarta

Seluruh tanah di wilayah Yogyakarta sebelum ditetapkan dengan *Domeinverklaring Rijksblad* Kasultanan 1918 No. 16 jo th 1925 No. 23 adalah milik Sri Sultan. Pada waktu itu penduduk dibagi tiga golongan (GBPH Hadiwidjoyo, 1983):

- a. Putro-Sentono Dalem, yaitu Putra-putra, Sentono Dalem yang ada hubungan darah dengan raja.
- b. Abdi Dalem, yaitu orang yang mengabdikan diri pada raja.
- c. Kawulo Dalem, yaitu orang yang menyatakan dirinya ikut raja meskipun orang itu tidak masuk abdi dalem, karena orang itu bertempat di bumi/wilayah kekuasaan raja.

Sedangkan tanah kagungan Dalem pada waktu itu dibagi 2 yaitu:

1). Tanah Keprabon Dalem

Yang dimaksud dengan keprabon dalem ialah serangkaian persyaratan yang mutlak diperlukan bagi seorang raja di Ngayogyakarta. Persyaratan tersebut dapat berujud benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak antara lain: Banyak dalang, sawung galing, hardawaliko, kacu emas, kendil, keris/tombak pusaka, bendera pusaka, dsb.

Sedangkan benda tidak bergerak misalnya: alun-alun, pagelaran, siti hinggil, Mandungan, Srimanganti, kraton, dsb. Yaitu tanah yang dipakai sendiri oleh Sultan, misalnya kraton, pagelaran, setinggil dan sebagainya.

2). Tanah Dede Keprabon

Yaitu tanah yang dipakai oleh putra-putra sentono dan para abdi dalem untuk mendirikan rumah. Sedangkan kawulo dalem (masyarakat umum) memakai tanah dengan hak anggaduh (pinjam) turun temurun.

Untuk menjalankan pemerintahan kerajaan, penggunaan tanah tersebut diatur antara lain sebagai berikut:

a. Tanah yang dipakai sendiri oleh Sri Sultan

Yaitu tanah untuk kraton dengan segala perlengkapannya, dan tanah untuk makam raja-raja dan Putro, Sentono Dalem (Keluarga Raja).

b. Tanah yang diberikan dengan hak pakai (*Gebruiksrecht*) kepada Pemerintah Hindia Belanda (*Gubermen*), untuk kantor-kantor, sekolah-sekolah, rumah-rumah gadai, asrama-asrama militer/polisi, kereta api (*Staatsspoorwegen*). Hak pakai ini terdaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah (*Kadaster*). Tanah-tanah tersebut diberikan dengan cuma-cuma dan berlaku selama tanah masih dipergunakan untuk keperluan itu.

c. Tanah yang diberikan kepada N.I.S untuk keperluan jalan kereta api. Diberikan dengan hak konsesi, sedang untuk perumahan dengan hak opstal. Tanah-tanah tersebut telah habis kontraknya pada tahun 1971, tetapi sampai sekarang belum diserahkan kembali kepada pihak kraton.

- d. Tanah yang diberikan kepada orang asing/timur asing dengan hak *eigendom* dan *opstal*, terdaftar pada kantor pendaftaran tanah.
- e. Tanah yang diberikan kepada *onderneming* untuk *emplasemen* pabrik dan perumahan pegawainya dengan hak konsesi, telah berakhir perjanjiannya, sekarang diurus Pemerintah Daerah DIY.
- f. Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada kerabat/*sentono* raja (tanah *kasentanan*).
- g. Tanah yang diberikan karena jabatan para abdi dalem Sri Sultan, seperti: Papatih Dalem, Bupati Nayoko, Bupati, Wedono, Panewu dan Desa. Dengan Rijktsblad Kasultanan No. 1 tahun 1921 tanah-tanah jabatan sebagai gaji tersebut dicabut dan diganti dengan uang (gaji) terkecuali untuk Desa yang sekarang masih berlaku (*pelungguh, bengkok, pangarem-arem*, yaitu tanah jabatan sebagai gaji)
- h. Tanah untuk buah-buahan, disebut tanah kebonan.
- i. Tanah untuk pembinaan agama Islam, dinamakan tanah *mutihan* (tanah untuk mensucikan diri).
- j. Tanah untuk pejabat yang berjasa, disebut tanah *perdikan* (tanah pemberian karena jasa-jasanya).
- k. Tanah pekarangan untuk rakyat dalam kota diberikan dengan hak anganggo. Dengan Rijktsblad Kaultanan tahun 1923 No. 23 dan 24 diberikan hak milik dan didaftar pada Kantor Urusan Tnah Kotamadya Yogyakarta.
- l. Tanah untuk rakyat di luar kota, diberikan hak anggarap melalui bekel dan patuh, sebagian hasilnya dihaturkan kepada Raja sebagai bulu bekti, glondong pengarem-

arem. Dengan Rijktsblad Kasultana No. 16 tahun 1918 tanah tersebut diberikan dengan hak anganggo turun temurun dan dipungut pajak tanah mulai tahun 1922. Adapun tanah untuk Desa diberikan dengan hak milik Desa (tanah pelungguh, bengkok, pengarem-arem dan kas desa).

Dalam perkembangannya, sejak daerah Kasultanan dan Kadipaten Pakualaman digabungkan menjadi DIY berdasarkan UU No. 3 tahun 1950, maka dibawah kekuasaan Perda DIY No. 5 tahun 1954, hak kawulo dalem yang berupa hak anganggo turun-temurun ditingkatkan menjadi hak milik turun-temurun. Tanah-tanah ini berdasarkan Perda DIY No. 12 tahun 1954 terdaftar di kantor-kantor kelurahan dan diberikan tanda bukti hak berupa letter D. Tanah-tanah ini oleh Sultan diserahkan penguasaannya kepada Pemda DIY, bukan lagi sebagai Kagungan Dalem.

Hak atas tanah yang terletak di kota besar (kota praja) Yogyakarta, tetap diatur berdasarkan Rijktsblad Kasultanan 1925 No. 23 dan Rijktsblad Paku Alaman 1925 No. 25. Tanah-tanah di wilayah Kotapraja ini tetap berada dalam kekuasaan Sultan ataupun Paku Alam. Berdasarkan Perda DIY No. 4 dan 5 Tahun 1954 tanah-tanah yang merupakan tanah kasultanan diurus oleh Kantor Paniti Kismo. Adapun tugas dan kewenangan Kantor Paniti Kismo ini diatur dalam Surat Sultan HB IX tanggal 3 Januari 1979.

Kawasan Cagar Budaya Tamansari secara historik maupun fisik merupakan bagian dan berada di wilayah kraton. Dengan demikian walaupun tidak dijumpai penjelasan secara eksplisit, bisa diyakini bahwa tanah-tanah di kawasan itu berstatus sebagai tanah Kagungan Dalem. Namun demikian dari studi yang pernah dilakukan telah diketahui bahwa kepemilikan tanah di kawasan cagar budaya Tamansari, ada yang legal maupun

yang ilegal. Kepemilikan yang legal ini terbagi dalam tiga kategori, yaitu hak milik, hak magersari dan hak ngindung.

2.2. Kebijakan Ngindung/Magersari dari Kraton Yogyakarta

2.2.1. Pengertian Ngindung dan Magersari

Ngindung adalah penduduk yang turut menghuni rumah atau tanah dari pemilik tanah dan rumah. Mereka hanya mempunyai hak pakai terhadap sebidang tanah, sedang hak milik tanah tetap ditangan Sultan. Mereka berkuajiban menjalankan tugas-tugas yang berhubungan dengan tanah/rumah yang dihuninya, misalnya: kerig desa, ronda, membuat/memperbaiki/ memelihara bendungan, selokan, jalan desa. Setiap tahun pengindung harus membayar sewa (tetenger).

Ada 2 macam ngindung:

- a. Ngindung biasa, yaitu mempunyai rumah sendiri diatas tanah orang lain.
- b. Ngindung tlosor, yaitu sama sekali tidak mempunyai rumah sendiri, semata-mata dia hidup dalam rumah bukan miliknya yang berada diatas tanah milik orang lain.

Magersari adalah penduduk yang turut menghuni tanah dan rumah dari pemiliknya (dalam hal ini yang dimaksud pemilik adalah Sri Sultan atau Putra-Sentono Dalem). Mereka mendapat sebidang tanah dan bebas dari pajak/sewa tetapi mereka berkewajiban menjalankan tugas-tugas untuk kepentingan pemilik tanah dan rumah, misal: sebagai juru taman, gamel (pemelihara kuda), pekatik (pencari rumput untuk kuda), panegar (pelatih kuda), gerji (tukang jahit), dsb.

Setiap orang atau badan hukum yang menggunakan tanah kraton diwajibkan membuat perjanjian dan mengikuti ketentuan-ketentuan, seperti: Tanah kraton oleh

pemakainya tidak dapat dipindah tangankan, hanya hak-hak sementara di atasnya seperti magersari, ngindung, hak pakai, hak guna bangunan dapat dialihkan; Tiap-tiap pemindahan hak sementara di atas tanah kraton harus dengan ijin dari kraton; Semua warga negara RI dapat mengadakan peralihan-peralihan hak sementara tersebut di atas; Dalam lingkungan tembok beteng semua orang dapat ngindung/magersari kecuali orang asing dan keturunan asing; Ngindung/magersari tidak dengan jangka waktu tertentu dan akan berakhir jika hak ngindung/magersari dikembalikan, dicabut, dialihkan, pengindung/magersari meninggal. Pada perkembangan sekarang hak magersari dibatasi 10 tahun dan bisa diperpanjang; Jika pengindung /magersari tidak menepati syarat-syarat perjanjian, haknya dapat dicabut; Magersari tidak dikenakan uang sewa tanah, tetapi ngindung dikenakan uang sewa tanah /penanggalan (Naskah Surat Pengageng Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, 1983). (Lihat Lampiran B.1). Sampai sekarang uang sewa penanggalan sebesar 25,- /m/th sampai 100,-/m/th (wawancara dengan Ibu Herlin, staf Kantor Paniti Kismo Kraton Yogyakarta).

2.2.2. Prosedur Pengajuan Magersari

Pengajuan magersari diperuntukan bagi siapa saja bahkan warga asing pun diperkenankan mengajukan magersari namun bagi warga asing hanya boleh menempati wilayah di luar benteng kraton. Adapun syarat pengajuan magersari untuk diwilayah dalam kota adalah: Membuat surat permohonan magersari, mengisi blanko surat perjanjian, foto kopi kartu tanda penduduk (KTP). Sedangkan untuk diwilayah luar kota persyaratan ditambah: Membuat surat pernyataan bahwa yang akan ditempati benar tanah kraton, membuat surat pernyataan bahwa yang akan ditempati belum ada yang menempati, membuat surat pernyataan bahwa aparat setempat (Lurah) menyetujui. Persyaratan-

persyaratan tersebut diajukan ke Kantor Paniti kismo kraton Ngayogyakarta, tanpa dipungut biaya apapun.

2.2.3. Persyaratan Bangunan Magersari di Kawasan Tamansari

Penduduk sebagai penggadu/magersaren tanah Sultan, bila mendirikan rumah harus mematuhi peraturan yang berlaku sesuai dengan ketentuan dan Sultan. Isi peraturan antara lain menyebutkan: Bangunan tembok hanya diijinkan berbentuk kotangan atau monyetan (artinya tinggi dinding tembok hanya lebih kurang satu meter dari permukaan tanah, sedang bagian atas bangunan dibuat dari gedheg atau papan kayu). tinggi bangunan tidak lebih dari 7 meter, letak bangunan minimal berjarak 2 meter dari bangunan bersejarah dan kepadatan bangunan tidak lebih dari 50%. Sewaktu-waktu bila tanah tersebut dipergunakan oleh Kraton, maka bangunan tersebut hanya diganti seharga sepertiga dari harga seluruhnya.

2.3. Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta mengenai Rencana Tata Ruang

Beberapa ketetapan rencana tata ruang dan bangunan yang juga melingkupi kawasan Tamansari tertuang dalam beberapa dokumen yang secara kronologis penetapannya adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1986 tentang Rencana Induk Kota Yogyakarta tahun 1985 - 2005.
2. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Bangunan
3. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1988 tentang Ijin Membangun Bangun-Bangunan dan Ijin Penggunaan Bangun-Bangunan

4. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1991 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta 1994 - 2010
5. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1994 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta 1994 - 2004
6. Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor 20 Tahun 1999 tentang Penjabaran Intensitas Pemanfaatan Ruang yang Berkaitan dengan Tatanan Fisik Bangunan pada Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1994 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta 1994 - 2004.

2.3.1. Rencana Induk Kota Yogyakarta 1986

Sesuai dengan Rencana Induk Kota yang dikenal dengan RIK, kawasan Kraton merupakan kawasan khusus dalam lingkup wilayah kota Yogyakarta disamping kawasan-kawasan lainnya yaitu Kawasan Pakualaman, Kawasan Malioboro, Kawasan Kotagede, Kawasan Sungai Code, Kawasan Kotabaru dan Kawasan Krapyak. Sesuai dengan rencana dalam RIK, kawasan Tamansari termasuk dalam daerah dengan kepadatan bangunan sedang antara 40 - 60 %, ketinggian bangunan maksimum 7 meter, dan terdiri hanya 1 lantai.

Setelah berlakunya Rencana Umum Tata Ruang Kota 1994 - 2004 (Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1994), maka Peraturan Daerah tentang RIK tersebut diatas tidak berlaku. Sementara terhadap peraturan-peraturan yang ada dan mengacu kepada RIK dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan RUTRK tersebut.

2.3.2. Rencana Detail Tata Ruang Kota 1991

Sebagai dokumen perencanaan, Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) secara legal formal dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1991 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta 1990 - 2010. RDTRK ini dimaksudkan sebagai jabaran lebih terinci dari RIK 1986 dan bersifat operasional dalam usaha untuk pengendalian serta pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik di kota Yogyakarta. Pada prinsipnya RDTRK merupakan rencana tiga dimensi yang mengandung upaya penetapan intensitas penggunaan ruang untuk setiap bagian-bagian wilayah kota sesuai dengan fungsinya di dalam tata ruang kota secara keseluruhan.

Sebagaimana didalam RIK, pada RDTRK ini membagi wilayah administrasi Kota Yogyakarta ke dalam 5 bagian wilayah dengan Kawasan Kraton merupakan bagian dari Bagian Wilayah Kota (BWK) I yang terdiri dari Kawasan Kraton dan Kawasan Malioboro. Adapun BWK-BWK ini adalah sebagai berikut:

1. BWK I, meliputi Kawasan Kraton dan Kawasan Maliboro, disebut juga dengan Bagian Wilayah Pusat Kota.
2. BWK II, meliputi Kawasan Tegalrejo dan sekitarnya disebut juga dengan Bagian Wilayah Barat Laut.
3. BWK III, meliputi Kawasan Gondokusuman dan sekitarnya, disebut juga dengan Bagian Wilayah Timur laut.
4. BWK IV, meliputi Kawasan Umbulharjo dan sekitarnya, disebut juga dengan Bagian Wilayah Tenggara.

5. BWK V, meliputi Kawasan Mantrijeron dan sekitarnya, disebut juga dengan Bagian Wilayah Barat Daya.

Perencanaan tingkat BWK memiliki maksud untuk mewujudkan peningkatan kualitas lingkungan kehidupan dan penghidupan masyarakat dalam mencapai kesejahteraan sesuai dengan aspirasi warga. Pada setiap BWK dirumuskan perencanaannya yang terperinci atas:

1. Rencana pemanfaatan ruang
2. Rencana pengembangan penduduk
3. Rencana sistem jaringan pergerakan
4. Rencana struktur dan indikasi unit pelayanan
5. Rencana sistem utilitas
6. Rencana kepadatan bangunan
7. Rencana ketinggian bangunan
8. Rencana garis sempadan
9. Rencana penanganan lingkungan
10. Rencana tahap pelaksanaan pembangunan.

Sesuai dengan RDTRK, rencana struktur BWK I yang terdiri dari Kawasan Kraton dan Malioboro dibagi menjadi 24 blok. Kawasan Kraton sendiri yang berbatasan kawasan Jeron Beteng terdiri dari 8 blok.

a. Rencana Pemanfaatan Ruang

Dalam rencana pemanfaatan ruang diatur lokasi kegiatan (peruntukan) dan luas lahan peruntukan sampai dengan akhir tahun perencanaan dalam blok-blok peruntukan. Rencana pemanfaatan ruang ini merupakan arahan dominasi pemanfaatan ruang dengan gradasi peruntukan. Secara garis besar, dilihat keluasan lahannya Kawasan Kraton didominasi oleh kawasan permukiman yang tersebar pada seluruh kampung di jeron benteng, selanjutnya pada kawasan inti, kawasan Tamansari dan Dalem Mangkubumen ditetapkan sebagai kawasan budaya dan terdapat pula kawasan perdagangan di kiri-kanan sepanjang jalan Ngasem dan jalan Agus Salim.

b. Rencana Kepadatan Bangunan (KDB)

Dalam rencana kepadatan bangunan diatur mengenai perbandingan luas lahan yang tertutup bangunan dan atau bangun-bangunan pada setiap peta peruntukan dengan luas lahan petak peruntukannya dalam tiap blok. KDB atau building coverage adalah luas lahan tapak yang tertutup dibandingkan dengan luas lahan keseluruhan. KDB ini dimaksudkan untuk menyediakan lahan terbuka cukup di kawasan perkotaan agar tidak keseluruhan lahan diisi dengan bangunan, sehingga daur lingkungan seperti peresapan air ke dalam tanah tetap berlangsung. KDB juga mempengaruhi terciptanya ruang antara bangunan.

Menurut RDTRK Yogyakarta telah ditentukan KDB untuk kawasan Tamansari maksimal sebesar 0,8 atau 80%.

Bentuk rencana kepadatan bangunan ini berupa angka prosentase yang disebut koefisien dasar bangunan (KDB). Dalam RDTRK Yogyakarta, kepadatan bangunan di Yogyakarta direncanakan dengan 5 tingkat kepadatan bangunan, yaitu:

- tidak lebih 40 %
- 41% - 50%

- 51% - 60%
- 61% - 70%
- 71% - 80%.

Menurut rencana kepadatan bangunan dalam RDTRK Yogyakarta, kawasan Tamansari yang berada dalam kawasan Benteng Kraton dengan pemanfaatan ruang untuk kegiatan budaya, ditentukan dengan kepadatan bangunan 41% - 50%.

c. Rencana Ketinggian Bangunan

Rencana ketinggian bangunan mengatur ketinggian maksimal bangunan yang diperbolehkan dari muka jalan terdekat pada setiap blok peruntukan. Karena banyaknya peninggalan bangunan bersejarah di Yogyakarta, maka bangunan tinggi di sekitar bangunan bersejarah dapat menenggelamkan kesan monumentalnya. Oleh karena itu dalam RDTRK Yogyakarta ditentukan bahwa wilayah Kraton merupakan salah satu wilayah yang tidak memperkenankan adanya bangunan bertingkat. Ketinggian bangunan di kawasan Tamansari ditentukan maksimal 7 meter, yang merupakan jarak vertikal antara lantai dasar dengan puncak atas bangunan.

d. Rencana Penanganan Lingkungan

Dalam usulan penanganan lingkungan kota pada buku analisa RDTRK Yogyakarta, kawasan Kraton ditentukan sebagai kawasan yang dikenai penanganan dengan pendekatan konsep preservasi dan konservasi, yaitu mempertahankan kekhasan dari bekas kraton dan sekitarnya. Sedangkan secara khusus Tamansari masuk dalam kategori penanganan lingkungan dengan konsep preservasi.

2.3.3. Rencana Umum Tata Ruang Kota

Setelah Rencana Induk Kota Yogyakarta diperdakan dan diimplementasikan untuk mengatur dan mengarahkan perkembangan kota Yogyakarta serta dilakukan evaluasi terhadap "kinerja"nya sampai dengan tahun 1992/1993, maka disarankan perlunya disusun kembali Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Yogyakarta yang dimaksud untuk dapat lebih menjawab perkembangan teori dan praktek perencanaan pada waktu tersebut. Selanjutnya RUTRK tersebut dilegal formalkan melalui Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 1994 tentang Rencanan Umum Tata Ruang Kota Yogyakarta Tahun 1994 - 2004. Selain mengacu kepada perundang-undangan yang terkait, RUTRK ini mengacu kepada Undang-undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Permendagri Nomor 2 tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota, Permendagri Nomor 59 tahun 1987 tentang Petunjuk Pelaksanaan Permendagri Nomor 2 tahun 1987.

Sesuai dengan Perda tersebut diatas, selain berisi ketentuan umum dan prosedural penyelenggaraan penataan ruang kota, secara substantif RUTRK berisikan hal-hal sebagai berikut:

1. Asas, maksud, tujuan dan sasaran perencanaan
2. Kedudukan dan fungsi rencana
3. Dimensi perencanaan
4. Konsepsi dan kebijaksanaan umum pembangunan ruang kota
5. Rencana pemanfaatan ruang kota
6. Rencana sistem jaringan transportasi kota
7. Rencana sistem jaringan utilitas kota

8. Rencana indikasi sistem pelayanan sosial ekonomi kota
9. Rencana pengembangan pemanfaatan air baku
10. Rencana pembentukan citra kota.

2.4. Ijin Membangun Bangun-Bangunan

Setiap terjadi kegiatan membangun bangun-bangunan, yaitu mendirikan, mengubah, memperbaiki atau membongkar bangun-bangunan di wilayah kota Yogyakarta harus dilakukan ijin kepada Pemerintah Daerah dalam hal ini melalui Dinas Tata Kota Yogyakarta, baik status tanah yang akan ada kegiatan membangun bangunan tersebut merupakan hak milik atau magersari maupun ngindung.

Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 5 tahun 1988, tentang Ijin Membangun Bangun-bangunan dimana Orang, Badan / Lembaga sebelum membangun bangun-bangunan harus terlebih dahulu memiliki Ijin Membangun Bangun-bangunan (IMBB) dari Kepala Daerah.

Mendirikan bangun-bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangun-bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangun-bangunan itu.

Mengubah bangun-bangunan adalah pekerjaan mengganti atau menambah bagian bangun-bangunan yang ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangun-bangunan tersebut.

Memperbaiki bangun-bangunan adalah pekerjaan memperbaiki sebagian bangun-bangunan dengan bahan bangunan yang sama atau sejenis sehingga tidak terdapat perubahan struktur maupun konstruksi.

Membongkar bangun-bangunan adalah pekerjaan pembongkaran bangun-bangunan sebagian atau seluruhnya, untuk dibangun kembali dengan fungsi yang lain atau sama.

Adapun prosedur pengajuan IMBB adalah setiap pemohon mengisi blanko permohonan IMBB (Lihat Lampiran B.4) yang disediakan oleh Dinas Tata Kota dan diketahui oleh Lurah dan Camat tempat bangunan tersebut terletak, serta tetangga kanan kiri, dilampiri foto copy Surat tanah (surat magersari/ngindung), Foto copy KTP, Gambar peta lokasi dan gambar rencana bangunan. (Lihat Lampiran B.3)

2.5. Kebijakan Konservasi

Konservasi adalah segenap proses pengelolaan suatu tempat agar makna kultural yang dikandungnya terpelihara dengan baik. Konservasi dapat meliputi seluruh kegiatan pemeliharaan dan sesuai dengan situasi dan kondisi setempat, dapat pula mencakup preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi dan revitalisasi.

Preservasi adalah pelestarian suatu tempat persis seperti keadaan aslinya tanpa ada perubahan, termasuk upaya mencegah penghancuran.

2.5.1. Prinsip-prinsip konservasi

Beberapa prinsip-prinsip konservasi yang perlu diperhatikan adalah (Sidharta dan Eko Budihardjo, 1989):

- Konservasi dilandasi atas penghargaan terhadap keadaan semula dari suatu tempat dan sedikit mungkin melakukan intervensi fisik bangunannya, supaya tidak mengubah bukti-bukti sejarah yang dimilikinya.
- Maksud dari konservasi adalah untuk menangkap kembali makna kulturak dari suatu tempat dan harus bisa menjamin keamanan dan pemeliharaannya dimasa mendatang.

- Konservasi suatu tempat harus dipertimbangkan segenap aspek yang berkaitan dengan makna kulturalnya, tanpa menekankan pada salah satu aspek saja dan mengorbankan aspek yang lain.
- Suatu bangunan atau suatu hasil karya bersejarah harus tetap berada pada lokasi historisnya. Pemindahan seluruh atau sebagian dari suatu bangunan atau hasil karya tidak diperkenankan, kecuali bila hal tersebut merupakan satu-satunya cara guna menjamin kelestariannya.
- Konservasi menjaga terpeliharanya latar visual yang cocok seperti bentuk, skala, warna, tekstur dan bahan bangunan. Setiap perubahan baru yang akan berakibat negatif terhadap latar visual tersebut harus dicegah.
- Kebijakan konservasi yang sesuai untuk suatu tempat harus didasarkan atas pemahaman terhadap makna kultural dan kondisi fisik bangunannya.

2.5.2. Benda Cagar Budaya

Benda cagar budaya adalah:

- a. Benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
- b. Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.

Situs adalah lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya bagi pengamanannya. (PP RI No. 10 th 1993). Kawasan

Tamansari dinyatakan sebagai kawasan cagar budaya dan sebagai kawasan wisata, sebagai kawasan cagar budaya tentu pengelolaannya mengikuti ketentuan yang berlaku.

a. Pemanfaatan

Pemanfaatan Benda Cagar Budaya (BCB) hanya untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan, dan/atau kebudayaan, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dan kelestarian benda cagar budaya. (PP RI No.10 th 1993).

Pemanfaatan sebagaimana tersebut diatas tidak dapat dilakukan dengan cara atau apabila:

- bertentangan dengan upaya perlindungan benda cagar budaya.
- semata-mata untuk mencari keuntungan pribadi dan/atau golongan.

b. Perlindungan

Untuk kepentingan perlindungan BCB dan situs diatur batas-batas situs dan lingkungannya sesuai kebutuhan. Batas-batas situs dan lingkungannya ditetapkan dengan sistem pemintakatan yang terdiri dari mintakat inti, penyangga, dan pengembangan. (PP 10/1993). Yang dimaksud dengan sistem pemintakatan (zoning) adalah penentuan wilayah mintakat yang penentuannya disesuaikan dengan kebutuhan benda cagar budaya yang bersangkutan untuk tujuan perlindungan.

Mintakat inti atau mintakat cagar budaya, yakni lahan situs; mintakat penyangga, yakni lahan disekitar situs yang berfungsi sebagai penyangga bagi kelestarian situs, dan mintakat pengembangan yakni lahan disekitar mintakat penyangga atau mintakat inti yang dapat dikembangkan untuk difungsikan sebagai sarana sosial, ekonomi, dan budaya yang tidak bertentangan dengan prinsip pelestarian benda cagar budaya dan situsya.

Dalam peta pemintakatan kawasan Tamansari, ditentukan batas-batas buffer space yaitu jarak antara BCB dengan hunian. Menurut Studi Teknis Arkeologi Tamansari yang dilakukan oleh Kantor Suaka Peninggalan Sejarah dan Purbakala (SPSP) untuk perlindungan bangunan-bangunan Tamansari terdapat 3 kriteria buffer space, yaitu :

- Buffer space I, dengan kriteria jarak pandang foto lensa normal, artinya jarak BCB dengan hunian minimal sejauh jarak pandang foto lensa normal.

Terdapat pada bangunan Pulo Kenanga, Sumur Gumuling, Pulo Cemeti, halaman segi delapan, dan Pasarean Ledoksari.

- Buffer space II, dengan kriteria sudut 45 derajat dari pondasi dinding bangunan, artinya jarak BCB dengan hunian sejauh minimal sama dengan tinggi BCB.

Terdapat pada sekeliling tembok Pasiraman Umbul Binangun, dan sepanjang tembok pelabuhan.

- Buffer space III, dengan kriteria jarak 2 meter dari bangunan, artinya jarak BCB dengan hunian sejauh minimal 2 m. Terdapat pada sepanjang tembok pagar kebun, dan sepanjang tembok jalan. (lihat Gambar 2.1. Pemintakatan Bangunan Tamansari)



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
KETIDAK TERATURAN
PERKEMBANGAN
PERMUKIMAN DI KAWASAN
TAMANSARI YOGYAKARTA

PETA
Pemintakatan Tamansari

LEGENDA

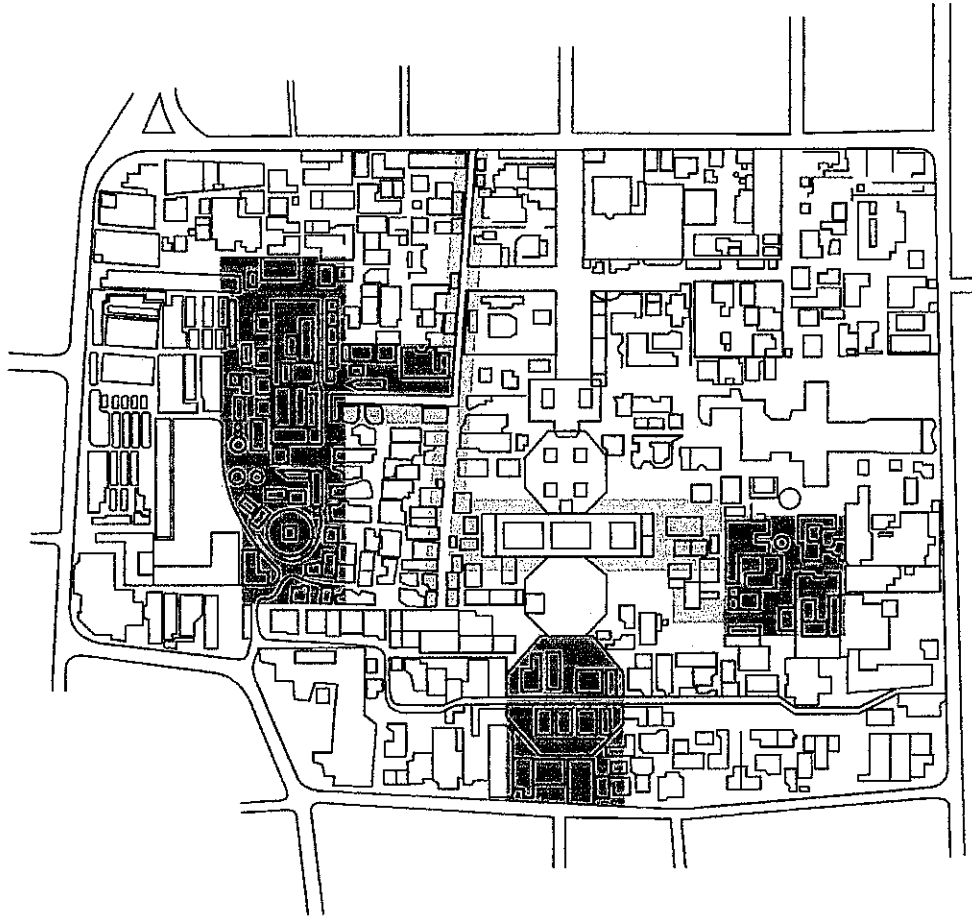
- Buffer space I
- Buffer space II
- Buffer space III

SUMBER
Kantor Suaka Peninggalan Sejarah
dan Purbakala DIY

SKALA
1 : 1.000

NO GAMBAR
2.1

UTARA
▲



2.6. Pengertian-pengertian Dasar Perencanaan Tata Ruang Kota

2.6.1. Perencanaan

Perencanaan memiliki pengertian yang bermacam-macam, pengertian tersebut antara lain:

- Merupakan suatu cara berpikir mengenai persoalan-persoalan sosial dan ekonomi, perencanaan terutama berorientasi kepada masa datang, sangat berkenan dengan hubungan antara tujuan dan keputusan-keputusan kolektif dan mengusahakan kebijaksanaan serta program yang menyeluruh. Bilamana cara berpikir ini ditetapkan, maka dapat dikatakan bahwa perencanaan sedang dilaksanakan. (Sihotang, 1977:3)
- Merupakan suatu upaya yang menggunakan ilmu pengetahuan ilmiah dan teknik untuk menyiapkan pilihan-pilihan terbaik bagi pembuat keputusan yang dipertimbangkan sehingga tercapai suatu konsensus dari serangkaian pilihan yang telah dirumuskan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perencanaan merupakan rumusan keinginan dari kelompok dalam mencapai keadaan yang lebih baik di masa datang (Steiner, 1991:5).
- Merupakan suatu usaha yang memanfaatkan sumber-sumber yang tersedia dengan memperhatikan segala keterbatasan yang ada guna mencapai suatu tujuan secara efisien dan efektif (Sujarto, 1982:1).
- Merupakan proses yang mengubah proses lain, atau mengubah suatu keadaan untuk mencapai maksud yang dituju oleh perencana atau oleh orang/badan yang diwakili oleh perencana itu (Wilson dalam Jayadinata, 1992:3).

Berdasarkan berbagai macam pengertian tentang Perencanaan namun pada prinsipnya perencanaan memiliki ciri-ciri pokok yaitu mencakup serangkaian tindakan berurutan yang ditujukan pada pemecahan persoalan-persoalan dimasa datang.

2.6.2. Ruang

Pengertian tentang ruang dapat diartikan sebagai berikut:

- Menurut istilah geografi umum, yang dimaksud dengan ruang (*space*) adalah seluruh permukaan bumi yang merupakan lapisan biosfera, tempat hidup tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia (Jayadinata, 1992:8)
- Menurut geografi regional, ruang dapat merupakan suatu wilayah yang mempunyai batas menurut keadaan fisik, sosial atau pemerintahan yang terjadi dari sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah di bawahnya serta lapisan udara di atasnya (Jayadinata, 1992:8)
- Ruang adalah wadah kehidupan yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dengan makhluk hidup lainnya melakukan kegiatannya dan memelihara kelangsungan kehidupannya (Undang-Undang No.24 Tahun 1992).

2.6.3. Lahan

Menurut geografi fisik lahan adalah tanah yang tetap dalam lingkungannya dan kualitas fisik tanah sangat menentukan fungsinya. Menurut istilah ekonomi lahan adalah sumber alamiah yang nilainya tergantung dari produksinya, lahan merupakan suatu komoditi yang memiliki harga, nilai dan biaya. Sedangkan bagi seorang pengacara seluruh perlengkapan buatan manusia (infra struktur dan bangunan-bangunan) juga termasuk bagian dari lahan (Lichfield dan Darin, 1980:12).

2.6.4. Tata Guna Lahan Perkotaan

Tata Guna Lahan Perkotaan dapat diartikan sebagai suatu istilah yang digunakan untuk menunjukkan pembagian, penggunaan, pengaturan dalam dari peran kota, kawasan tempat tinggal, kawasan tempat bekerja, dan kawasan rekreasi (Jayadinata, 1992: 101).

2.6.5. Pengertian Tata Ruang

Tata ruang merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan (lingkungan buatan) maupun yang tidak direncanakan (lingkungan alamiah). Tata ruang yang tidak direncanakan meliputi antara lain: aliran sungai, danau, suaka alam (hutan), gua, gunung, dan perbukitan. Tata ruang yang direncanakan meliputi antara lain: kawasan permukiman, kawasan industri, kawasan perdagangan, kawasan pendidikan, kawasan perkantoran, kawasan rekreasi, kawasan pantai, dan lain sebagainya.

Penataan ruang sebagai pendukung pelaksanaan pembangunan menjadi sangat penting, karena semakin bertambahnya penduduk menyebabkan daya dukung ruang semakin kecil. Dan ini mengakibatkan semakin sempit pula luas jangkauan pembangunan, mengingat pembangunan itu terutama pembangunan yang bersifat fisik membutuhkan ruang sebagai sarana penunjang gerak pelaksanaannya. Bila pemanfaatan ruang tidak diatur dapat menimbulkan pemborosan manfaat ruang, penurunan kualitas ruang, bahkan memicu konflik karena terjadinya perebutan ruang.

Tujuan Penataan Ruang (Cipto, H, 1995:41):

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk:
 - mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas dan sejahtera secara berkelanjutan;
 - mewujudkan perlindungan fungsi ruang untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan;

- meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna;
- = mengurangi perbenturan kepentingan dalam pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan.

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud Penataan Ruang adalah proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatann ruang. Maka dalam pelaksanaan Pentaan Ruang melalui 3 proses yang tidak bisa dipisahkan satu dengan yang lainnya, meliputi: perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Perencanaan Ruang dengan produknya Rencana Tata Ruang, disusun dengan perspektif keadaan masa depan yang diharapkan, bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat dipakai, serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan tiap sektor. Hal ini dimaksudkan agar Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan tidak setiap kali mengalami perubahan, walaupun demikian Rencana Tata Ruang secara berkala dapat ditinjau kembali untuk diseduaikan atau disempurnakan, sesuai Pasal 13 ayat (2).

Pemanfaatan Ruang adalah rangkaian program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah kegiatan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pengawasan yang dimaksud usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Sedangkan penertiban adalah usaha unntuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud.

2.7. Instrumen Penataan Ruang Perkotaan

Beberapa kota di dunia menggunakan instrumen penataan ruang perkotaan salah satunya melalui pengendalian penggunaan lahan seperti perencanaan, *zoning* dan berbagai instrumen pengendalian lainnya untuk mengantisipasi perkembangan guna lahan yang semakin pesat akhir-akhir ini (Dunkerley, 1983:32).

Ernest H. Green (1981:28), membagi bentuk-bentuk pengendalian penggunaan lahan ke dalam 2 kelompok bahasan yaitu pengendalian perencanaan (*planning control*) dan pengendalian bangunan (*building control*).

1). Pengendalian Perencanaan (*planning control*)

Pengendalian perencanaan menurutnya dapat berupa suatu rencana pembangunan (development plan). Perencanaan tersebut meliputi 2 dokumen pokok, antara lain:

- Pernyataan (komitmen) tertulis dan peta dasar, dimana keduanya memerlukan persetujuan menteri.
- Rencana struktur yang didukung rencana-rencana lokal. Rencana struktur berisi pernyataan tertulis yang didukung dengan diagram dan dokumen-dokumen penjelasan lainnya, tetapi tidak dilengkapi dengan penggunaan lahan secara detail.

Masing-masing rencana lokal terdiri atas sebuah peta dengan pernyataan tertulis yang didukung oleh diagram, penjelasan-penjelasan dan hal-hal diskriptif lainnya.

Menurut E. H. Green ada beberapa standar perencanaan yang tercakup dalam suatu rencana pembangunan, antara lain:

- a. Kepadatan penduduk untuk membatasi ruang-ruang kediaman yang terdapat dalam area yang disediakan.

b. Koefisien Lantai Bangunan (*floor space index*) dan bidang rangsum (*plot ration*) merupakan metode-metode alternatif yang digunakan untuk membatasi area lantai dalam suatu pembangunan non permukiman dalam kaitannya dengan ukuran bidang.

c. Standar pencahayaan untuk memastikan bahwa dalam suatu kegiatan pembangunan yang baru menyediakan pencahayaan dan udara yang cukup.

2). Pengendalian Bangunan (*building control*)

Bagian dari pengendalian bangunan (*building control*) menurut E. H. Green adalah peraturan-pertaturan bangunan. Peraturan-pertaturan ini menghendaki adanya kepatuhan terhadap rencana-rencana yang ada dan informasi-informasi lainnya yang meliputi bahan-bahan bangunan, metode-metode konstruksi dan hal lainnya yang berhubungan dengan kesehatan dan keselamatan, seperti daya tahan terhadap kelembaban, terhindar dari bahaya kebakaran, pengangkutan sampah, drainase, ventilasi dan struktur stabilitas (Green, 1981: 28-33).

Sedangkan menurut Tunjung W. S (1987:11), pada umumnya dikenal 5 (lima) bentuk perangkat peraturan dalam pengendalian penggunaan lahan, yang dalam hal ini juga akan berpengaruh terhadap penataan ruang, antara lain:

Zoning, merupakan bentuk perencanaan tata ruang yang mengandung strategi perencanaan wilayah dalam upaya mengatur pemanfaatan sumber-sumber secara lebih efisien dan efektif. Perencanaan secara garis besar ini tidak terlalu mendetail tetapi merupakan integrasi kebijaksanaan tingkat pusat dan merupakan pola dasar perencanaan daerah.

Peraturan Sub-divisi, merupakan sederetan peraturan dan petunjuk pelaksanaan perencanaan dalam lingkungan area yang lebih kecil, yang mengikuti pola perencanaan zoning.

Peraturan bangunan, merupakan sederetan peraturan dan petunjuk pelaksanaan/perencanaan bangunan secara mendetail, meliputi segi teknis dan administrasi, mengikuti peraturan Sub-divisi dan zoning.

Persetujuan (*permission/permit*), merupakan prosedur pengendalian dan pengawasan oleh aparat pemerintah bagi setiap perencanaan pembangunan.

Rencana perkotaan, merupakan rencana tata ruang kota, yang disusun oleh pemerintah kota dan disahkan oleh pemerintah pusat.

Menurut Kivell (1993:133), rencana guna lahan dan zoning merupakan instrumen penataan ruang. Kedua bentuk instrumen ini umumnya didetailkan dalam rencana struktur atau lebih detail lagi dalam rencana kawasan yang menunjukkan dimana pembangunan akan diijinkan dan dalam bentuk apa.

Adapun tujuan dari rencana kawasan adalah:

1. Membatasi penggunaan ruang yang diijinkan.
2. Menjamin keseimbangan pemanfaatan lahan untuk seluruh aktivitas pada lokasi yang strategis.
3. Menghindari penggunaan lahan yang tidak strategis.

Rumusan dan produk perangkat peraturan penataan ruang bagi setiap negara berbeda-beda, tergantung dari faktor historis, struktur sosial ekonomi dan kebudayaan (Tunjung, 1987:7).

2.8. Pengendalian dalam Penataan Ruang

Perkembangan kota umumnya dikendalikan dengan rencana tata ruang dan perangkat pengendali seperti pemberian ijin-ijin pembangunan (Tim Pelaksana Studi JUTA UGM, 1994). Sebagai tolok ukur keberhasilan perencanaan kota secara

komprehensif adalah mampu atau tidaknya perencanaan tersebut mengendalikan proses pembangunan yang berlebihan (Branch, 1996).

Satu syarat agar penataan ruang dapat berjalan dengan baik adalah berfungsinya secara baik dari instrumen-instrumen penataan ruang. Menurut Setiawan (2000), terdapat banyak instrumen penataan ruang yang kesemuanya dapat dikategorikan dalam empat kelompok besar yaitu:

1. Instrumen hukum dan peraturan
2. Instrumen ekonomi
3. Instrumen program dan proyek
4. Instrumen alternatif.

Instrumen hukum dan peraturan mempunyai konsep atau ide dasar adanya hukum dan peraturan beserta penegakannya. Instrumen ini antara lain berupa hukum atau aturan-aturan seperti ijin lokasi, ijin bangunan, AMDAL.

Instrumen ekonomi mempunyai konsep atau ide dasar adanya pengaruh ekonomi pasar yang sangat signifikan terhadap penataan ruang. Contoh-contoh dari penerapan instrumen ini adalah adanya penerapan pajak-pajak, retribusi serta insentif dan disinsentif yang dikaitkan dengan pemanfaatan ruang.

Instrumen program dan proyek khususnya yang dilaksanakan langsung oleh pemerintah didasari atas konsep atau ide dasar pada kebutuhan-kebutuhan dasar dan kepentingan masyarakat luas. Penerapan instrumen ini seperti pembangunan prasarana, program perbaikan kampung, konsolidasi tanah, registrasi tanah, land reform dan sebagainya.

Instrumen alternatif berdasarkan konsep atau ide dasar adanya pemberdayaan masyarakat dan kemitraan. Contoh dari penerapan instrumen ini antara lain meliputi

pelatihan, pendidikan, partisipasi masyarakat, adanya proyek-proyek percontohan, penghargaan kepada pelaku masyarakat dan swasta atau pelaku pembangunan lainnya.

Apa yang telah dikemukakan sebagai instrumen penataan ruang diatas hampir mirip dengan yang disebutkan oleh Stein (1993) mengenai tipe-tipe pengendalian dan sasaran dalam manajemen pertumbuhan (*growth management*). Manajemen pertumbuhan sebagai sasaran (*objective*) pengendalian tata guna lahan (*land use*) telah memperlihatkan secara luas tentang alat (*tool*) dan teknik.

2.9. Perijinan Pemanfaatan Ruang

Perijinan pemanfaatan ruang adalah salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang yang bertujuan untuk menjaga agar pemanfaatan ruang dapat berlangsung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang disepakati antara rakyat (melalui DPRD Kota/Kabupaten) dan Pemerintah Kota/Kabupaten; merupakan kebijakan operasional pemanfaatan ruang, yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku. (UU No. 24 tahun 1992).

2.10. Kepatuhan dan konformitas

Berkait dengan adanya pelanggaran terhadap aturan yang ada, salah satu kemungkinan penyebabnya adalah tiadanya kepatuhan terhadap aturan yang ada, baik itu kepatuhan yang muncul dari diri sendiri atau kepatuhan oleh karena pengaruh lingkungan yang sering disebut dengan konformitas.

Kepatuhan dan konformitas merupakan suatu fenomena dari individu terhadap suatu otoritas atau aturan-aturan. Oleh Milgram dalam Koeswara (1986), diindikasikan bahwa apabila individu-individu dihadapkan pada situasi konflik memilih antara menolak

dan mematuhi perintah dari figur otoritas, ternyata cenderung memilih mematuhi perintah. Landasan kepatuhan adalah kemampuan individu untuk memandang dirinya sendiri secara simpel sebagai instrumen yang digunakan menurut kehendak individu lain, juga oleh kecenderungan untuk menempatkan tanggung jawab bagi tindakannya pada diri individu lain. Selanjutnya oleh Milgram juga ditemukan bahwa kepatuhan dipengaruhi oleh karakteristik-karakteristik dari figur otoritas dan kehadirannya secara fisik. Faktor lain yang juga mempengaruhi intensitas atau taraf kepatuhan adalah persepsi individu terhadap tindakan yang diperintahkan untuk dilakukan. Individu akan cenderung mengembangkan kepatuhan yang kuat terhadap perintah melakukan suatu tindakan yang menurut persepsinya baik dan penting. Juga ditemukan bahwa taraf kepatuhan dipengaruhi pula oleh banyaknya pengikut atau jumlah orang yang menunjukkan kepatuhan terhadap seorang figur otoritas. Jika individu mengamati bahwa disamping dirinya terdapat banyak individu lain yang menunjukkan kepatuhan terhadap seorang figur otoritas, maka individu tersebut cenderung mengembangkan kepatuhan yang kuat. Sebaliknya, jika individu mengamati bahwa terhadap seorang figur banyak melakukan pembangkangan, maka kepatuhan individu tersebut akan cenderung melemah.

2.11. Faktor-Faktor Penyebab Pelanggaran Suatu Kebijakan.

Menurut Eko Budihardjo (1997: 28), bahwa lemahnya kekuatan hukum yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah sangat mempengaruhi dalam implementasi produk pengendalian tata ruang, karena adanya tekanan kekuasaan dari penguasa atau pejabat kalangan atas. Di Indonesia legalisasi suatu produk pengendalian ruang kota dapat dinilai cukup lamban. Hal ini menunjukkan bahwa produk pengendalian ruang kota belum memiliki kedudukan yang berarti dalam proses pembangunan.

Lemahnya mekanisme pengendali pembangunan merupakan salah satu kendala dalam implementasi rencana kota yang perlu dicermati. Suatu produk rencana tata ruang kota yang baik tidak selalu menghasilkan penataan ruang yang baik pula, tanpa didukung mekanisme pengawasan dan pengendalian pembangunan (*development control*) yang jelas. Hal ini didukung dengan adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggar (*diinsentif*) dan bonus (*insentif*) bagi mereka yang taat peraturan.

Pelanggaran terhadap rencana tata ruang yang ada jarang sekali dikenai teguran, paksaan (*enforcement*), apalagi sanksi. Bagi yang mentaati peraturan dan rencana tata ruang juga tidak diberi penghargaan. Akibatnya pelaku pembangunan cenderung untuk membangun sesuai dengan kehendak dan kepentingan sendiri, mengabaikan kepentingan umum yang lebih luas. Dengan tidak adanya sistem insentif dan disinsentif kecenderungan tersebut kian merebak dari waktu ke waktu. Sehingga dapat disimpulkan dari pernyataan ini adalah faktor hukum yang menyebabkan terjadinya pelanggaran rencana tata ruang.

Demikian pula selanjutnya Eko Budihardjo, (1997: 36) bahwa: Penentuan fungsi ruang menyangkut kebutuhan dan kepentingan manusia sesuai dengan karakteristik pelapisan sosial dalam masyarakat, oleh karena itu masyarakat sendiri (melalui para wakilnya) tidak hanya harus ikut membahas rencana itu tetapi juga harus memegang kata putus. Masyarakat harus ikut serta menyampaikan aspirasinya mulai dari awal penentuan tujuan dan sasaran pembangunan yang dijadikan titik tolak rencana sampai dengan pengawasan dan pengendalian pembangunan. Selama ini yang disebut partisipasi masyarakat lebih berupa penyampaian informasi tentang rencana dan program pembangunan yang telah disusun oleh para pembuat keputusan dan penentu kebijakan. Akibatnya, cukup banyak program yang tidak sesuai dengan harapan dan dambaan masyarakat. Sehingga dapat diungkapkan, faktor sosial budaya masyarakat berpengaruh

terhadap keberadaan tata ruang, mulai dari tahap rencana, pemanfaatan dan pengendalian tata ruang.

Menurut Haeruman (1999:9) bahwa: Penggunaan ruang di perkotaan oleh masyarakat sering tidak efisien dan cenderung menimbulkan konflik karena tiap pelaku/aktor-aktor pembangunan berusaha mengoptimasi kepentingannya masing-masing atau kelompoknya. Rencana tata ruang kota diharapkan dapat mencegah gejala tersebut, sehingga ruang yang digunakan oleh masyarakat dapat menjadi lebih efisien dan sesuai dengan kepentingan bersama secara menyeluruh. Dari pernyataan ini maka faktor fisik/lahan berpengaruh terhadap tata ruang kota.

Menurut Chapin (1979:248) bahwa: kebutuhan penggunaan lahan terkait dengan aktivitas manusia dengan kelembagaan yaitu individu dan rumah tangga, swasta dan pemerintah yang masing-masing mempunyai kepentingan berbeda.

1. Individu dan rumah tangga, faktor sosial lebih dominan dan berorientasi pada kebutuhan pribadi, yaitu dalam bentuk rumah tinggal.
2. Swasta, motivasi keuntungan merupakan hal penting. Teori lokasi digunakan untuk tercapainya jangkauan pelayanan yang ekonomis dan cepat mendatangkan keuntungan. Swasta dalam hal ini menempati posisi strategis, seperti: di pusat-pusat pertumbuhan kota untuk kegiatan perdagangan dan jasa, industri, pengembangan perumahan dan lain-lain. Penggunaan lahan yang dipengaruhi faktor spasial, yang terdiri dari sistem aktivitas, sistem pembangunan dan lingkungan, penggunaan lahan ini sering diarahkan untuk penggunaan lahan secara efektif dan efisien sehingga faktor lokasi menjadi penting.
3. Pemerintah lebih berorientasi pada pelayanan umum, penggunaan lahan dapat meliputi kegiatan, antara lain: perkantoran, fasilitas pendidikan, tempat rekreasi dan lain-lain.

Dari pernyataan ini maka faktor sosial berpengaruh terhadap individu, faktor ekonomi berpengaruh terhadap swasta dan faktor sosial, ekonomi, fisik/lahan serta hukum berpengaruh terhadap pemerintah.

2.12. Faktor-faktor Penentu Realisasi Pelaksanaan Suatu Kebijakan/Pengendalian Rencana Tata Ruang

Menurut Mc. Auslan (1985:77) perencanaan kota dapat berjalan lebih efektif dalam merespon kebutuhan daerah jika perencanaan tersebut lebih difokuskan pada penyederhanaan masalah di daerah, dalam suatu kerangka kerja dari pemerintahan dan pilihan politik yang lebih terbuka.

Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi keefektifan suatu kebijakan, antara lain:

1. Aturan struktur institusional sebagai kerangka kerja untuk implementasi kebijakan.
2. Program kenijakan yang diimplementasikan pada tingkat nasional, regional dan lokal.
3. Konflik antar penguasa, dimana partisipasi pemerintah ditingkat lokal pada penyusunan rencana kota tingkat regional maupun nasional dan kontrol yang efisien terhadap pelaksanaan kebijakan di pemerintah tingkat lokal merupakan faktor utama menentukan keefektifan suatu kebijakan.
4. Adanya agen publik yang menentukan skema pembangunan yang berbeda-beda.

Tabel II.1 merupakan rangkuman mengenai faktor-faktor penentu terealisasinya suatu kebijakan pengendali Tata Ruang Kota. Terealisasinya suatu kebijakan pengendali tata ruang kota dapat dikatakan bahwa kebijakan tersebut efektif dalam implementasi, dilihat faktor-faktor yang dapat dijadikan sebagai faktor pembanding.

TABEL II.1
FAKTOR-FAKTOR PENENTU REALISASI PRODUK PENGENDALI RENCANA TATA RUANG

FAKTOR-FAKTOR PENENTU	ELEMEN-ELEMEN DARI FAKTOR	PENJELASAN
<p>1. Kebijakan (Policy) Faktor ini lebih ditekankan pada kemampuan, kualitas, materi, sifat maupun motivasi/orientasi produk pengendali Rencana Tata Ruang. Faktor ini memegang peranan dalam menentukan keberhasilan implementasi produk yang berkualitas, terpadu dan memiliki motivasi serta orientasi sebagai instrumen pengendali rencana tata ruang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Motivasi produk pengendali rencana tata ruang. - Orientasi produk pengendali rencana tata ruang. - Kualitas produk pengendali rencana tata ruang - Kelenturan kebijakan produk pengendali rencana tata ruang. - Keterpaduan produk pengendali rencana tata ruang. 	<ul style="list-style-type: none"> - jenis-jenis produk pengendali rencana tata ruang seharusnya dapat mengintegrasikan tujuan jangka panjang maupun jangka pendek. Kegagalan implementasi produk pengendali rencana tata ruang yang pada umumnya disebabkan produk tersebut terlalu berorientasi pada tujuan ideal jangka panjang atau penekanan pada pemecahan masalah tata ruang yang berjangka pendek, kurang berwawasan luas. - Orientasi produk pengendali rencana tata ruang tidak hanya difitik beratkan pada aspek fisik (physical oriented), sehingga aspek sosbud, ekonomi, sumber daya dan lain-lain terabaikan. - Kualitas produk pengendali tata ruang sangat menentukan berhasil atau tidaknya diimplementasikan. Kualitas produk tersebut ditentukan oleh dua faktor, yakni kualitas rencana kota dan ketersediaan dan keakuratan data yang dibutuhkan. Semakin baik suatu produk pengendali rencana tata ruang merinci elemen-elemen rencana, semakin mudah produk tersebut diimplementasikan. Selain itu produk pengendali rencana tata ruang juga harus mudah dipahami oleh masyarakat awam. - Produk pengendali rencana tata ruang merupakan proses yang dinamis yang terus menerus dan berkesinambungan, bukan merupakan produk akhir yang madeg. Agar suatu produk pengendalian tata ruang kota dapat mengakomodasikan perubahan/perkembangan kota yang semakin pesat, maka diperlukan produk pengendalian tata ruang yang bersifat luwea, akomodatif, inovatif dan adaptif. - Kegagalan implementasi produk pengendali rencana tata ruang terjadi karena tumpang tindih, oleh karena itu perlu adanya keterpaduan dengan rencana tata ruang, baik dalam arah vertikal, horisontal dan diagonal. Vertikal sesuai dengan hirarki rencana mulai dari skala nasional, daerah sampai rencana lokal, horisontal antar instansi yang berbeda sektor, sedangkan diagonal rencana sektoral antar rencana daerah.

<p>2. Politis Produk pengendali rencana tata ruang yang baik sangat memerlukan partisipasi politik dari banyak pihak sehingga semua alternatif yang mungkin dan dapat dipertimbangkan</p>	<p>- Partisipasi aktif masyarakat dalam pengendalian tata ruang</p> <p>- Keterpaduan visi dan misi pembangunan antar aktor pembangunan</p>	<p>- Penentuan fungsi ruang menyangkut kebutuhan dan kepentingan manusia sesuai dengan karakteristik pelapisan sosial dalam masyarakat oleh karena itu masyarakat sendiri (melalui para wakilnya) tidak hanya harus ikut membahas rencana itu tetapi juga harus memegang kata putus. Masyarakat harus ikut serta menyampaikan aspirasinya mulai dari awal penentuan tujuan dan sasaran pembangunan yang dijadikan titik tolak rencana sampai dengan pengawasan dan pengendalian pembangunan.</p> <p>- Aktor pembangunan harus memiliki persepsi yang sama dalam mencapai tujuan rencana bukan hanya mengutamakan kepentingannya sendiri-sendiri..</p>
<p>3. Legal kontrol Faktor ini meliputi keabsahan suatu produk pengendali rencana tata ruang secara hukum dan bentuk mekanisme kontrol dari produk tersebut.</p>	<p>- Kekuatan hukum produk pengendali rencana tata ruang.</p> <p>- Mekanisme pengawasan dan pengendali rencana tata ruang</p>	<p>- Lemahnya kekuatan hukum yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah sangat mempengaruhi dalam implementasi produk pengendali rencana tata ruang, karena adanya tekanan kekuasaan dari penguasa atau pejabat kalangan atas. Di Indonesia legalisasi suatu produk pengendali rencana tata ruang kota belum memiliki kedudukan yang berarti dalam proses pembangunan.</p> <p>- Lemahnya mekanisme pengendali pembangunan merupakan salah satu kendala dalam implementasi rencana kota yang perlu dicermati. Suatu produk rencana tata ruang kota yang baik tidak selalu menghasilkan penataan ruang yang baik pula, tanpa didukung mekanisme pengawasan dan pengendalian pembangunan (development control) yang jelas. Hal ini didukung dengan adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran (disinsentif) bagi mereka yang taat peraturan.</p>
<p>4. sosio kultural faktor ini meliputi aspek sosial dan budaya masyarakat yang berpengaruh terhadap penataan ruang kota, melalui peran masyarakat dalam pengendalian tata ruang.</p>	<p>- Pendekatan sosial budaya dalam pengendalian rencana tata ruang kota.</p> <p>- Pemahaman masyarakat (SDM) dalam pengendali rencana tata ruang</p> <p>- Sosialisasi suatu produk pengendali rencana tata ruang.</p>	<p>- Prinsip pendekatan sosio kultural ini sangat berperan besar dalam menentukan keberhasilan implementasi pengendali rencana tata ruang kota. Kegagalan yang sering kali terjadi salah satunya disebabkan karena banyak produk pengendali rencana tata ruang kota dan daerah yang disusun tanpa melalui kajian terhadap sosiokultural yang intens sehingga menimbulkan beih-benih keresahan khususnya bagi pihak yang terkena atau menjadi sasaran pembangunan.</p> <p>- Pemahaman masyarakat mengenai produk-produk pengendali rencana tata ruang kota merupakan faktor yang sangat menentukan dalam pencapaian keberhasilan implementasi produk tersebut.</p> <p>- Produk pengendali rencana tata ruang kota yang telah dilegalisasi maupun perubahan/revisi terhadap rencana kota yang sudah tidak akomodatif lagi dengan kebutuhan yang baru juga perlu disosialisasikan secara transparan agar diketahui masyarakat luas.</p>

BAB III

GAMBARAN UMUM

KAWASAN TAMANSARI YOGYAKARTA

3.1. Lokasi

Secara administratif Tamansari termasuk dalam Kelurahan Patehan, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta, lokasi tamansari berada di lingkungan kawasan benteng kraton yogyakarta. Tamansari mencakup area seluas 12,66 hektar yang terdiri dari tiga rukun warga (RW) yaitu RW VIII, RW IX dan RW X. (sumber Kelurahan Patehan). Dengan batas fisik sebagai berikut:

- sebelah utara : Jalan Polowijan
- sebelah timur : Jalan Taman
- sebelah selatan : Jalan Nagan Lor
- sebelah barat : Jalan Nogosari

Ketinggian dataran kurang lebih 100 meter diatas permukaan laut, dengan kemiringan tanah relatif datar sekitar 1% dari arah utara ke selatan.

3.2. Tamansari dimasa Lampau

3.2.1. Sejarah Pembangunan Tamansari

Tamansari terletak di dalam benteng Kraton Yogyakarta. Di bangun beberapa saat setelah Kraton Yogyakarta mulai didirikan. Taman ini ditempatkan di desa Pacethokan yang memiliki sumber air di Hutan Beringin. Pembangunan Tamansari dilakukan secara bertahap, pertama pada tahun Ehe 1684 Jw atau tahun 1758 Masehi. Pembangunan selanjutnya pada Pasarean Ledoksari pada tahun 1687 Jw atau 1787 Masehi. Berarti

pembangunan Tamansari berlangsung selama 25 tahun, sejak Sultan Hamengku Buwono I bertahta hingga Sultan Hamengku Buwono II menjadi raja Yogyakarta.

Menurut cerita rakyat yang berkembang tentang riwayat Tamansari, bahwa pada masa pemerintahan Sri Sultan Hamengkubuwono II, di daerah Mancingan (pantai selatan), terdapat orang asing yang tidak diketahui asal-usulnya. Oleh masyarakat, orang asing tersebut dibawa ke kraton, Selanjutnya ia menjadi abdi dalem Sri Sultan. Setelah ditanya tentang asal usulnya, menurut pengakuannya berasal dari Portugia. Di negaranya ia bekerja sebagai tukang pembuat bangunan ataupun rumah. Dengan dasar keahlian tersebut, kemudian Sri Sultan memberikan tugas kepadanya untuk membuat benteng kraton, setelah berhasil ia diberi kedudukan demang, namanya Demang Tegis. Tugas selanjutnya adalah membuat bangunan Tamansari, disebelah barat daya kraton.

Keberadaan asal usul Tamansari juga mendapat perhatian dari para sarjana asing,. Diantaranya adalah P.J.Venth dan Y. Groneman. Menurut P.J. Venth, komplek Tamansari berdasar bentuk, seni hias, dan coraknya adalah Jawa. Banngunan tersebut didirikan atas perintah Sri Sultan Hamengkubuwono II. Berbeda dengan pendapat tersebut di atas, yaitu Y. Groneman dalam artikelnya menyatakan bahwa kompleks Tamansari merupakan pesanggrahan yang dibuat pada masa pemerintahan Sri Sultan Hamengkubuwono I, pada tahun Ehe 1684 Jw atau 1758 M. Pelaksana pebuatannya adalah Tumenggung Mangundipuro dibantu oleh Lurah Dawelengi yang berasal dari Bugis. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan, Tumenggung Mangundipuro dua kali pergi ke Batavia, untuk mencari corak bangunan yang bergaya Eropa. Oleh karena itu, tidak mengherankan jika bangunan-bangunan di Tamansari mempunyai corak yang akulturatif campuran gaya jawa dan eropa. Intepretasi Y. Groneman nampaknya mengacu pada naskah yang ada di kraton Yogyakarta. Dalam Babad Momana maupun Serat Rerenggan Kraton disebutkan bahwa

Pesanggrahan Tamansari didirikan atas perintah Sri Sultan Hamengkubuwono I (Soekiman, 1992).

3.2.2. Fungsi Tamansari

Bila ditelusuri dari tujuan pembangunan dan perwujudannya yang nampak, Tamansari juga berfungsi sebagai tempat untuk bertahan dari serangan musuh, tempat beribadah, dan kebun untuk memenuhi kebutuhan kraton. Awal mulanya Tamansari dikelilingi tembok yang kokoh seperti halnya benteng yang mengelilingi Kraton Yogyakarta. Di kanan kiri pintu gerbang utamanya yang terletak di sebelah utara Pulau Kenanga ditempatkan dua buah meriam. Beberapa gua bawah tanah sebagai tempat persembunyian dibangun pula. Sementara fasilitas beribadah terletak di tiga tempat, yaitu Sumur Gumuling (mesjid bawah air dengan konstruksi dua lantai berbentuk melingkar dan memiliki mihrab di bagian baratnya), Pulo Cemeti (berbentuk segi empat terletak di sebelah selatan Pulo Kenanga), dan Pulo Gedong (bangunan yang dikelilingi danau dan diperuntukkan khusus untuk bersemedi dan beristirahat, terletak di segaran sebelah timur alun-alun (kini sudah hilang).

Menurut Sukirman (1982), Tamansari merupakan taman rekreasi bagi keluarga Sultan Yogyakarta yang juga berfungsi ganda sebagai daerah pertahanan apabila sewaktu-waktu diserang musuh. Melalui analisis visual hasil rekonstruksi lingkungan Tamansari secara keseluruhan dapat diamati adanya beberapa fungsi lain yang selaras dengan fungsi utamanya. Fungsi-fungsi Tamansari adalah: sebagai tempat rekreasi, daerah pertahanan, tempat ibadah dan kebun fasilitator untuk kraton.

a. Tempat Rekreasi

Indikasi sebagai tempat rekreasi atau peristirahan dapat diketahui dengan adanya beberapa fasilitas pendukungnya, antara lain: umbul, pasiraman, kolam, pertamanan, dan segaran. Dahulu segaran tersebut luasnya sampai dengan segaran Pulo Gedong di sisi timur kraton, air segaran dialirkan dari sungai Winongo (sebelah barat kota) melalui parit yang sering disebut kali Larangan. Jika akan ke Tamansari, keluarga kraton saat itu melewati aliran air dari Magangan dengan menggunakan perahu.

Sebagai taman untuk berekreasi, Tamansari dahulu memiliki fasilitas sebagai berikut:

- Kompleks Umbul Winangun yang memiliki tiga kolam renang (Umbul Muncar, Belumbang Kuras dan Umbul Winangun) dengan menara tempat beristirahat bagi Sultan Yogyakarta.
- Segaran/danau buatan yang berfungsi sebagai tempat pemeliharaan ikan dan arena kegiatan mendayung bagi putra keluarga Kasultanan. Danau buatan di sekeliling Pulo Kenanga dikatakan oleh J. Groneman (1884) dalam Djoko Soekiman, Tamansari, (1992), sebagai tempat yang bersuasana romantik, karena bila sore hari akan terlihat pemandangan abdi-abdi dalem memberi makan ikaan dan perahu.
- Pulo Kenanga, tempat tinggal Sultan beserta keluarga bila berekreasi di Tamansari yang memiliki fasilitas untuk pertunjukkan kesenian.
- Pesarean Ledoksari, kamar khusus untuk Sultan dengan gemericik air yang menjadi elemen inteior peraduan ini.
- Terdapat 18 buah kebun (kebun bunga, sayuran, buah-buahan, dan rempah-rempah), selain untuk memenuhi kebutuhan kraton juga merupakan tempat untuk rekreasi.
- Hutan dengan margasatwa yang terpilih.

b. Daerah Pertahanan

Indikasi sebagai tempat pertahanan dan aktivitas pemerintahan dapat diketahui dari adanya benteng yang tinggi, baluwer (bastion tempat meriam), gerbang atau gapuro yang dilengkapi dengan tempat penjagaan para prajurit, jalan-jalan bawah tanah (urung-urung), bangunan tempat kesekretairatan, serta beberapa bangunan tempat aktivitas pendukung lainnya.

Tamansari dikelilingi dengan tembok tebal seperti halnya benteng yang mengelilingi kraton Yogyakarta. Pada pintu gerbang utama di sebelah barat Plengkung Pagelaran ditempatkan dua buah meriam pada kanan kiri gerbang. Beberapa gua bawah tanah sebagai tempat persembunyian terdapat dilingkungan Tamansari, diantaranya menghubungkan Tamansari dengan Panggung Krapyak di sebelah selatan kraton.

c. Tempat Beribadah

Disamping sebagai pesanggrahan, di kompleks tersebut juga dilengkapi dengan fasilitas bangunan untuk aktivitas religius ataupun meditasi, antara lain:

- Sumur Gumuling, merupakan mesjid bawah air dengan konstruksi dua lantai berbentuk melingkar, di sebelah barat terdapat mihrab dan di lantai bawah untuk sembahyang berjamaah.

Bangunan sumur gumuling berbentuk seperti sumur yang dindingnya dibuat berongga dan bertingkat. Tangga naik ke tingkat atas terdapat di tengah-tengah sumuran. Tangga tersebut merupakan rangkaian empat buah tangga yang bertemu pada sebuah bidang datar di tengah sumuran dan dari bidang datar ini terdapat sebuah tangga yang menuju ke pintu tingkat atas yang terletak di sisi sumur bagian dalam sebelah timur. Lantai tingkat atas bangunan ini ketinggiannya sejajar dengan permukaan tanah di luar Sumur

Gumuling. Ruangan bawah dan ruangan atas cukup luas untuk dipakai sebagai tempat pertemuan atau sembahyang bersama-sama.

- Pulo Cemeti, terletak di sebelah selatan Pulo Kenanga, bangunan bertingkat berbentuk segi empat dan berfungsi sebagai tempat Raja bermeditasi.

Pulo Cemeti sering pula disebut Pulo Panembung, walaupun disebut dengan istilah *pulo* (pulau), tetapi keadaannya berbeda dengan sebuah pulau yang biasa, karena sebenarnya Pulo Panembung merupakan sebuah bangunan yang dahulu berada di tengah *segaran*. Ketika air *segaran* masih penuh, bangunan ini hanya dapat dicapai melalui lorong yang berujung di *urung-urung* dipakai sebagai jalan keluar masuk lorong.

d. Kebun Fasilitator untuk Kraton

Disamping tempat-tempat yang ada kaitannya dengan perairan, juga ada fasilitas pertamanan. Pertamanan di Tamansari menempati tanah di antara bangunan yang satu dengan lainnya dan antar pagar-pegar lorong atau jalan. Secara rinci jenis pertamanan tersebut, antara lain: tanaman bunga-bunga di pot-pot maupun kebun, sayur-sayuran, buah nanas, duku, duren, mangga, pisang, polo, kemukus, cengkeh, pandan, serta kenari. Tamansari memiliki kebun sebanyak 18 buah yang selain merupakan ajang rekreasi, hasil dari kebun ini diperuntukkan memenuhi kebutuhan Kraton Yogyakarta.

Sebanyak 18 kebun tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam empat tipe pengolahan elemen tanaman, ialah kebun buah-buahan, kebun bunga, kebun sayuran dan rempah-rempah, serta hutan yang dilengkapi dengan fauna terpilih.



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN
PEMBANGUNAN
PERMUKIMAN DI KAWASAN
TAMANSARI YOGYAKARTA

PETA
Kawasan Tamansari Yogyakarta
Dahulu

LEGENDA

- Kolam / Segaran
- Kebun buah-buahan

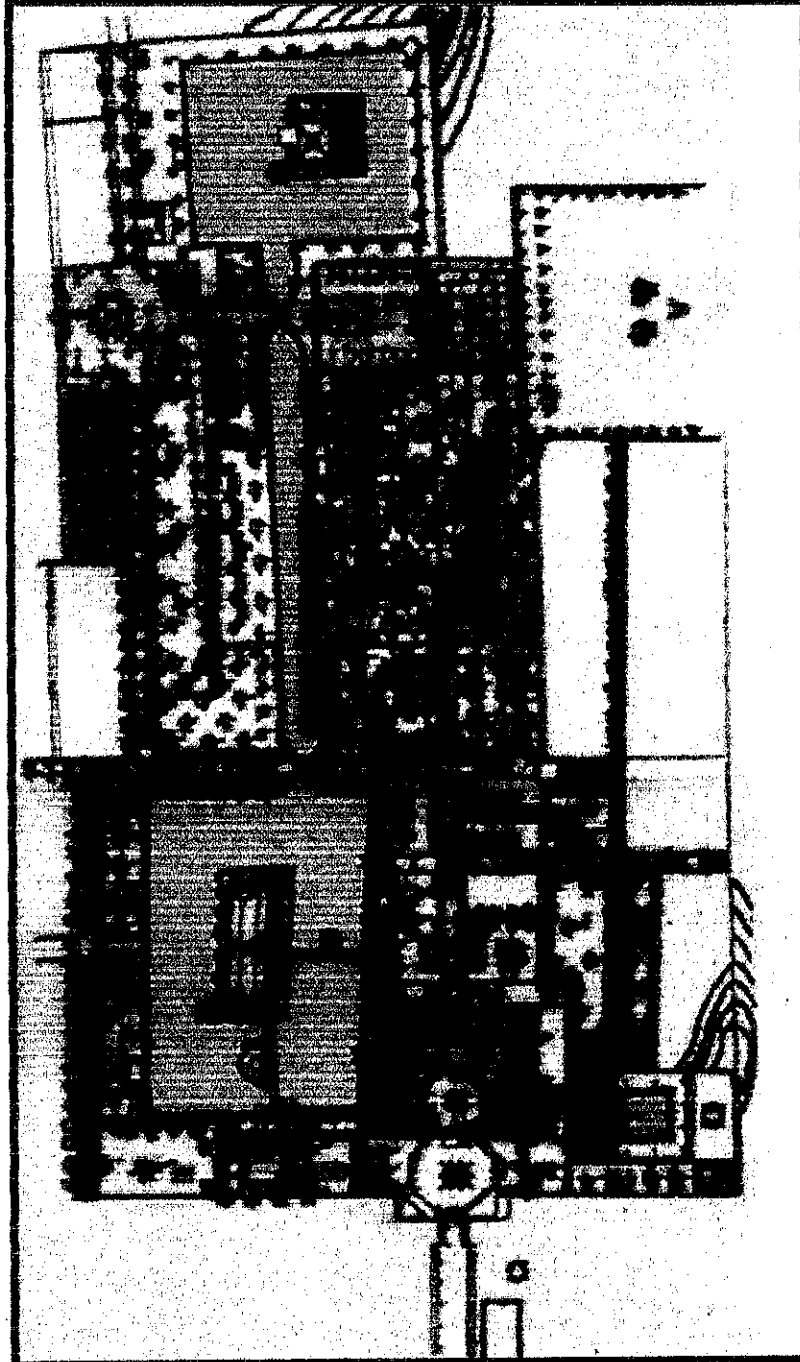
SUMBER

Mintobodojo, Dinas Kepurbakalaan
Propinsi DIY Tahun 1942
dalam Laretna 1991

SKALA
1 : 1.000

NO GAMBAR
3.1

UTARA
△



3.3. Pertumbuhan Kampung Tamansari

Pada masa kejayaan Pesanggrahan Tamansari, sebagian kecil tanah di Tamansari diberikan pada abdi dalem yang merawat pesanggrahan tersebut. Status tanah yang diberikan adalah tanah magersari yaitu menumpang, kraton hanya memberikan hak pakai pada abdi dalem tersebut.

Pada awalnya lokasi tempat tinggal para abdi dalem tersebut berada dipinggiran Tamansari. Dengan bertambahnya keluarga abdi dalem, maka tanah magersaripun semakin luas. Status tanah magersari dapat diwariskan, tetapi pewarisnya diwajibkan membayar sewa pada kraton. Sedangkan tanah magersari yang digunakan langsung oleh abdi dalem yang bersangkutan (bukan warisan) tidak membayar sewa. Meskipun mereka diberi hak untuk membangun rumah diatas tanah magersari, ada peraturan dari pihak kraton yang harus dipenuhi, yaitu bahwa pembangunan rumah yang diperkenankan adalah dengan bahan bangunan tembok setinggi-tingginya satu meter dari atas muka tanah, sedang diatasnya adalah bambu atau kayu (konstruksi monyetan), serta tidak boleh merusak bekas pesanggrahan tamansari.

Setelah gempa bumi hebat di Yogyakarta pada sekitar tahun 1867 dan menghilangnya air dari segara buatan, tamansari banyak mengalami kerusakan. Setelah pesanggrahan tersebut sama sekali tidak digunakan oleh kraton, dan karena lahan tamansari masih cukup kosong maka pihak kraton memperbolehkan masyarakat untuk mengajukan permohonan tinggal di tamansari dengan sistem ngindung, yaitu dengan membayar sewa tanah. Akibatnya tamansari tumbuh semakin padat dan tidak teratur. Disamping itu, sebagai balas jasa Sultan pada pengabdian para abdi dalemnya maka apabila abdi dalem atau pewarisnya mengajukan permohonan pemilikan tanah, maka tanah yang semula dengan status magersari beralih menjadi hak milik. (tanah cangkok = tanah

yang diberikan kraton sebagai balas jasa). Sesuai dengan statusnya yang baru yaitu sebagai hak milik, maka tanah tersebut dapat diperjualbelikan pada masyarakat luar. Sehingga saat ini status tanah di kampung tamansari ada tiga, yaitu: hak milik, ngindung dan magersari.

Tanah-tanah yang masih merupakan tanah kraton Yogyakarta diurus oleh Kawedanan Hageng Punokawan Sarto Kriyo cq Kantor Paniti Kismo Kraton Yogyakarta. Menurut ketentuan yang berlaku yang ditetapkan oleh lembaga tersebut, magersari/ngindung termasuk dalam kategori pinjam pakai, tidak mempunyai jangka waktu tertentu. Haknya akan berakhir apabila dikembalikan, dicabut, dialihkan oleh pihak kraton atau pengindung/magersaren meninggal.

3.4. Kondisi Fisik Permukiman Tamansari Sekarang

3.4.1. Tata Guna Lahan yang ada

Saat ini Tamansari merupakan kompleks peninggalan pesanggrahan tamansari Kraton Yogyakarta dimana peninggalan bangunan-bangunan kuno yang tersebar di area Tamansari berada di tengah lingkungan permukiman tamansari yang padat dengan rumah-rumah penduduk.

Guna lahan yang ada di permukiman/kampung tamansari meliputi:

- perumahan (merupakan prosentasi terbesar)

Terdapat 415 Unit rumah tinggal, penggunaan lahan untuk perumahan tercampur dengan guna lahan untuk komersial, karena sebagian besar penduduk melakukan aktivitas komersial di dalam rumahnya (rumah tinggal sekaligus art gallery).

- Peninggalan bangunan pesanggrahan tamansari (bangunan arkeologis)

Terdapat 21 bangunan arkeologis dan beberapa bagian bangunan serta urung-urung (lorong di bawah tanah)

- **Komersial**

Terdapat pasar Ngasem yang terletak di bagian utara yang merupakan pasar tradisional dan merupakan pasar burung dan unggas, kios-kios dan warung berjajar dibagian utara kampung tamansari, pada sisi selatan jalan polowijan.

- **Pendidikan**

Dalam wilayah kampung tamansari terdapat TK (taman kanak-kanak), SD dan SLTP.

- **Perkantoran**

Pada bagian utara kampung tamansari terdapat Kantor Badan Teknik Penyehatan Lingkungan (BTKL).

- **Fasilitas lingkungan**

Terdapat tempat ibadah berupa masjid (Soko tunggal) dan tempat pemakaman.

- **Vegetasi**

Terdapat menyebar di kampung tamansari.

3.4.2. Rumah-rumah dan pemukiman

Sesuai data yang ada, jumlah penduduk, rumah tangga dan bangunan rumah pada tahun 2002 di kawasan Tamansari sebagaimana tabel berikut:

TABEL III.1
JUMLAH PENDUDUK, RUMAH TANGGA DAN
BANGUNAN RUMAH TAHUN 2002

NO	RUKUN WARGA	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH RUMAH TANGGA	JUMLAH RUMAH
1	VIII	877	210	160
2	IX	1039	258	127
3	X	958	262	128
	JUMLAH	2874	730	415

Sumber: Data Penduduk Kelurahan Patehan tahun 2002

Pada saat ini, kawasan Tamansari telah berkembang menjadi lingkungan permukiman yang padat. Pada beberapa tempat berkembang menjadi lingkungan hunian yang cenderung kumuh, diantaranya hunian disekitar belakang (Selatan) pasar tradisional Ngasem dan di sekitar Sumur gemuling.

Perkembangan bangunan rumah di kawasan Tamansari telah berkembang tanpa terkendali dengan baik, rumah-rumah banyak bermunculan mengisi tanah kosong yang ada dan banyak yang melanggar cagar/lahan budaya, sebagaimana tabel berikut:

TABEL III.2
PERKEMBANGAN PENDUDUK
DI KAWASAN TAMANSARI YOGYAKARTA

NO	TAHUN	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH RUMAH TANGGA
1	1987	2693	528
2	1990	2582	539
3	1993	2611	548
4	1996	2653	570
5	1999	2675	570
6	2002	2874	730

Sumber: laporan Tahunan Data Penduduk Kel. Patehan

Di kawasan Tamansari bentuk, ketinggian dan tata bangunan rumah sudah beragam, yang sebelumnya ditentukan bentuk rumah semi permanen, atap kampung sekarang sebagian besar permanen dan sebagian kecil non permanen khususnya terdapat pada hunian kumuh. Perubahan bentuk yang terjadi masih banyak yang bersifat adaptif, namun demikian juga terdapat bangunan-bangunan yang kurang adaptif. Hal ini ditunjukkan oleh ketinggian bangunan melebihi ketentuan yang lama-kelamaan jika tidak dikendalikan akan dapat menenggelamkan artefak maupun bangunan kraton. Sedang tata bangunannya sulit ditentukan polanya, bangunan tumbuh dan berkembang hingga menghasilkan gang-gang di sela-sela bangunan yang arahnya tidak pasti. Kerapatan

bangunan terjadi hampir disemua kawasan hunian. Yang sangat dikawatirkan adalah bangunan-bangunan rumah yang bisa merusak artefak, yaitu bangunan rumah yang menempel artefak, diatas artefak, di dalam/memfaatkan artefak maupun bangunan rumah yang jaraknya kurang 2 meter dari artefak. Hal ini merupakan pelanggaran pembangunan rumah terhadap ketentuan yang berlaku.

3.5. Identifikasi Situs Yang Tertutup Permukiman

Pada awalnya kawasan Tamansari terdapat 58 buah bangunan sedangkan tahun 1996 tinggal 21 buah bangunan kuno (lihat lampiran C), sebagaimana terlihat pada Gambar 3.2. Denah gugusan bangunan tamansari semula, dan Gambar 3.3. Situs yang tertutup oleh permukiman. Terlihat gugusan bangunan yang hilang, antara lain pada Pulo Kenongo, Halaman Gapuro Agung, Pesarean ledok sari, Beteng-Beteng Pembatas Kebun dan Beteng Pembatas Jalan. Gugusan bangunan yang hilang tersebut karena tertutup oleh permukiman.

Permukiman di atas artefak banyak terjadi pada Bangunan Pulo Kenongo, permukiman disini secara fisik telah terjadi dua pelanggaran yaitu pelanggaran diatas dan menempel artefak. Pulo Kenongo yang mempunyai permukaan tanah lebih tinggi karena dulu disekitarnya adalah kolam/segaran, di tengah pulo terdapat bangunan bertingkat kini sudah banyak yang runtuh karena adanya gempa. Permukaan tanah di pulo kenongo berlapis, ada 4 lapis dengan permukaan tanah yang berbeda, semakin ke tengah pulo semakin tinggi permukaan tanah, sehingga di Pulo Kenongo banyak dijumpai tangga, di sekitar tangga dan halaman pulo kini banyak tertutup oleh permukiman.

Dari Pulo Kenongo terdapat jalan bawah tanah yang berhubungan dengan bangunan Sumur Gemuling dulunya sebagai bangunan masjid yang letaknya di bawah

tanah. Di atas jalan penghubung tersebut banyak terdapat permukiman, sehingga sangat membayakan artefak di bawahnya maupun pemukimnya.

Gugusan bangunan Halaman Gapuro Agung yang semula berupa halaman segi delapan kini tidak tampak lagi adanya halaman, yang semula di gugusan bangunan gapuro Agung tersebut terdapat bangunan Gerbang Pagelaran, Pecaosan dan bangsal Pagelaran kini tidak ada lagi karena ada yang rusak dan di atasnya dibangun permukiman juga ada yang memanfaatkan artefak sebagai kamar. Beteng pembatas halaman juga tidak tampak karena adanya permukiman yang menempel beteng tersebut, semua area halaman sudah penuh dengan permukiman.

Gugusan bangunan Pasarean Ledok Sari, dulu di area ini merupakan kompleks taman ledok sari yang diantaranya terdapat bangunan-bangunan Gerbang pasarean kompleks taman ledok sari, Gedong blawong/ruang dahar Dalem, Bangunan Kompleks Pasarean, Gedong madaran/dapur, Gedong Gardjoti. Kini hanya bangunan kompleks pasarean dan gedong blawong yang masih ada, yang lainnya sudah hilang/tidak tampak karena penuh dengan permukiman.

Pada gugusan bangunan beteng pembatas kebun maupun beteng pembatas jalan juga banyak yang hilang/tak tampak karena banyaknya rumah yang menempel. Pada beteng pembatas kebun hampir semua hilang/tak tampak, hal ini terjadi karena dari kedua sisi beteng menempel rumah-rumah, dimana tinggi rumah melebihi tinggi beteng, bahkan banyak tembok rumah menumpang tembok beteng. Sedangkan pada beteng pembatas jalan biasanya hanya satu sisi yang terdapat bangunan rumah menempel, banyak beteng yang sengaja dihilangkan agar space rumah tambah luas atau tembok rumah menumpang artefak beteng pembatas jalan tersebut.



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN
PEMBANGUNAN
PERMUKIMAN DI KAWASAN
TAMANSARI YOGYAKARTA

DENAH
Gugusan Bangunan
Tamansari Yogyakarta

LEGENDA

■ Bangunan Joglo

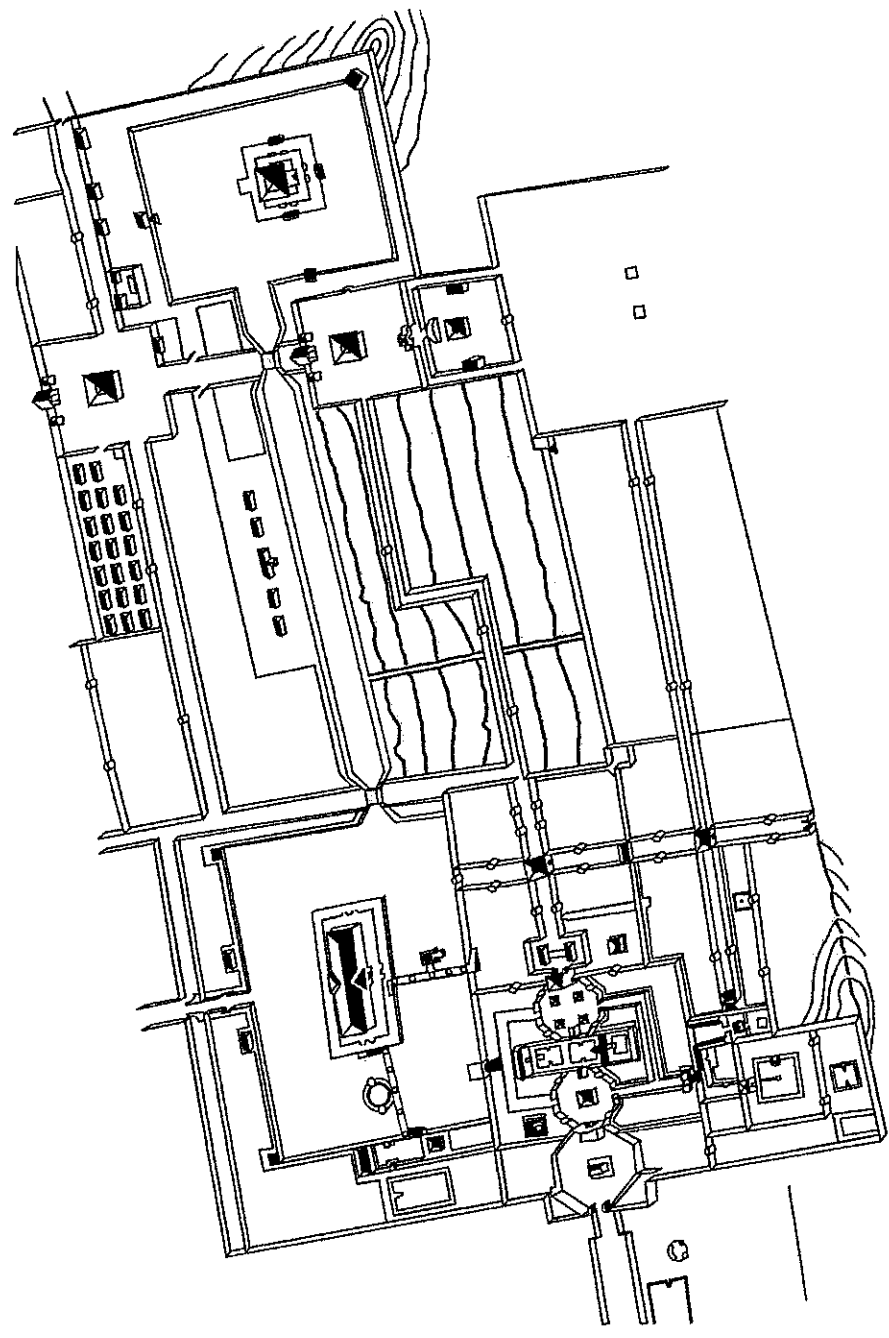
SUMBER
Dinas Kebudayaan dan Pariwisata
Propinsi DIY

SKALA

NO GAMBAR

UTARA

3.2





PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN ATURAN
PEMBANGUNAN
PERMUKIMAN DI KAWASAN
TAMANSARI YOGYAKARTA

PETA

Gugusan Bangunan Yang Hilang

LEGENDA

- Gugusan bangunan yang masih ada
- Gugusan bangunan yang sudah hilang

SUMBER

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata
Propinsi DIY

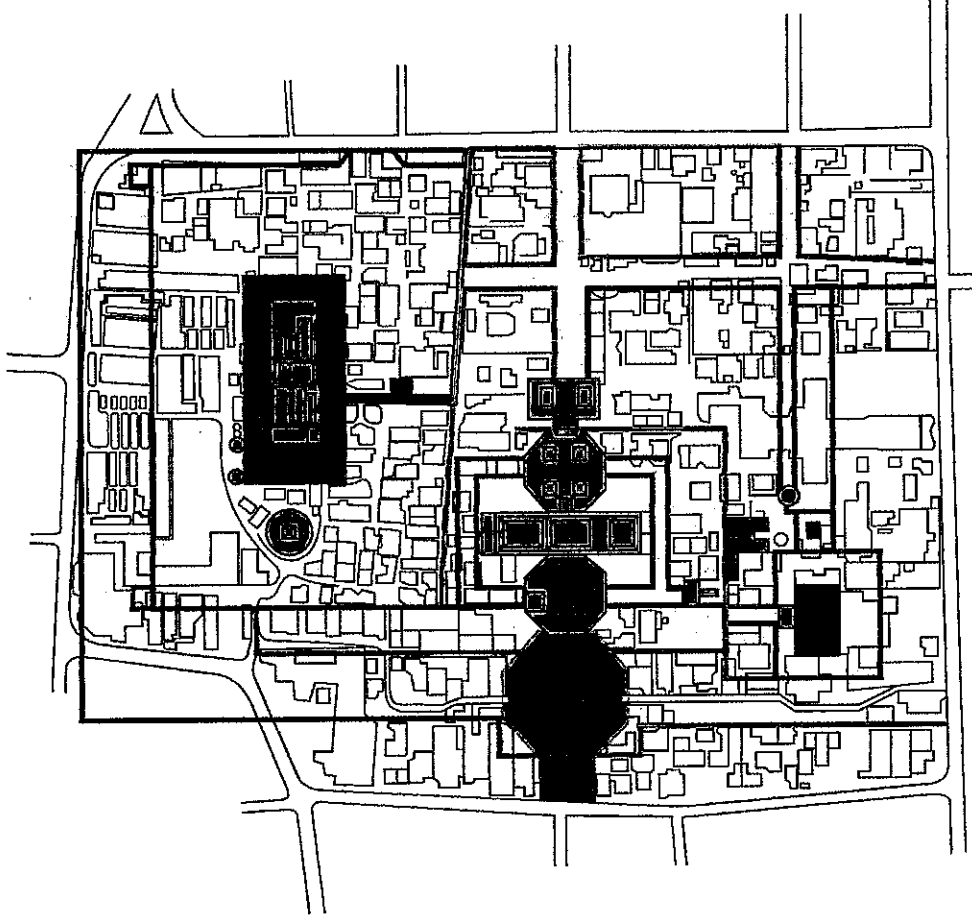
SKALA

1 : 1.000

NO GAMBAR

3.3

UTARA



3.6. Identifikasi Jumlah Rumah yang Melanggar Peraturan

Jumlah rumah yang teridentifikasi secara fisik terjadi pelanggaran pembangunan di kawasan Tamansari khususnya pada bangunan yang masih tampak, sebagaimana tabel berikut:

TABEL III.3
JUMLAH RUMAH YANG TERIDENTIFIKASI
SECARA FISIK PELANGGARAN PEMBANGUNAN

NO	RW	DI ATAS ARTEFAK	MENEMPEL ARTEFAK	< 2 MDARI ARTEFAK	2 LANTAI	MEMAKAI ARTEFAK
1	VIII	-	14	-	4	1
2	IX	-	35	-	4	4
3	X	16	15	12	7	2
	Jml	16	64	12	15	7

Sumber: hasil survey

Sedangkan jenis pelanggaran lainnya, yaitu jenis bangunan permanen, status tanah dan pelanggaran IMBB jumlah pelanggar baru bisa diketahui setelah dilakukan penyebaran kuesioner.

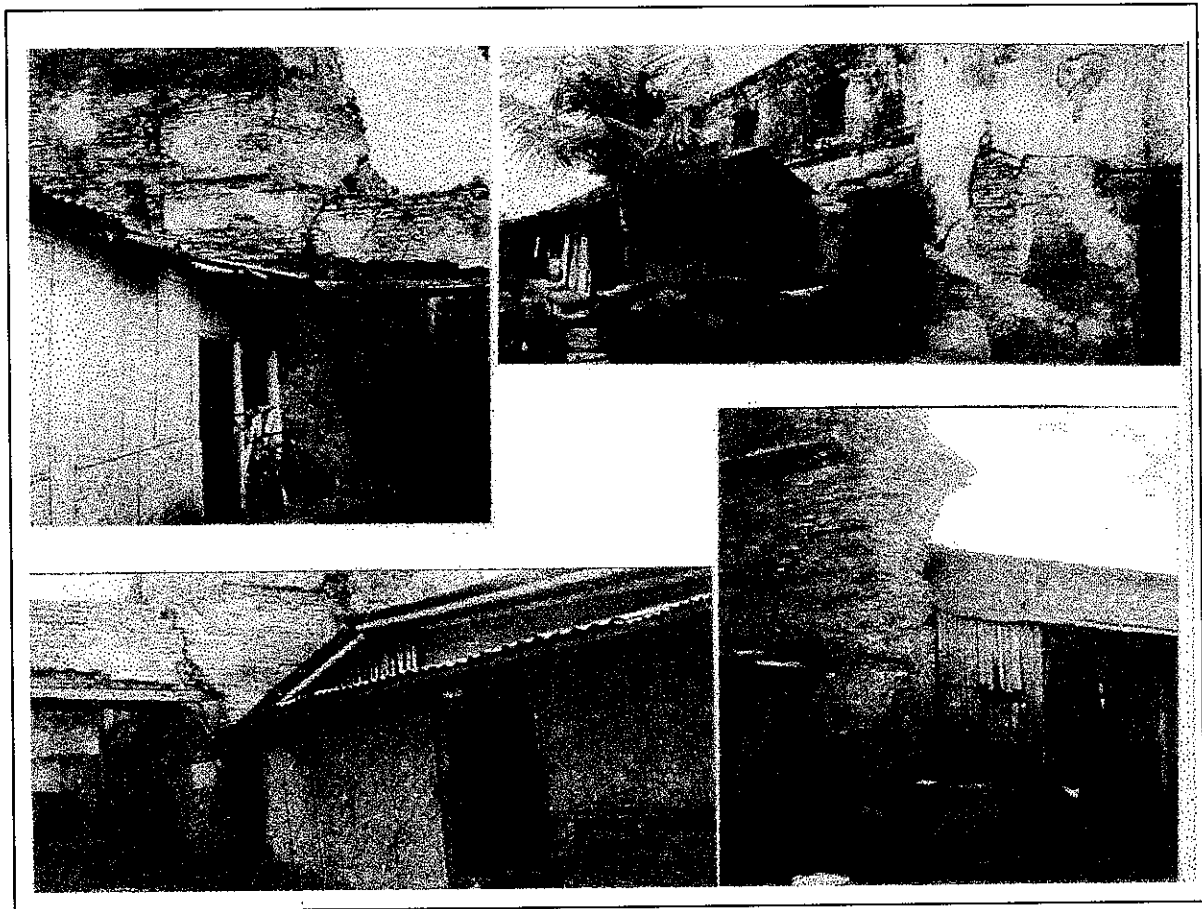
Dalam studi ini sampel yang diambil adalah pemukiman yang menutup artefak pada bangunan-bangunan utama, yaitu Pulo Kenanga, Gapura Agung dan Pesarean Ledoksari, dengan jumlah pelanggaran teridentifikasi sebagai berikut:

- Pelanggaran bangunan rumah diatas artefak : 9 rumah
- Pelanggaran bangunan rumah menempel artefak : 46 rumah
- Pelanggaran bangunan rumah jarak < 2 meter dari artefak: 6 rumah
- Pelanggaran bangunan rumah bertingkat : 8 rumah
- Pelanggaran rumah memanfaatkan artefak : 7 rumah.

3.7. Rumusan Pelanggaran Permukiman Terhadap Aturan Magersari

3.7.1. Pelanggaran di Atas Artefak

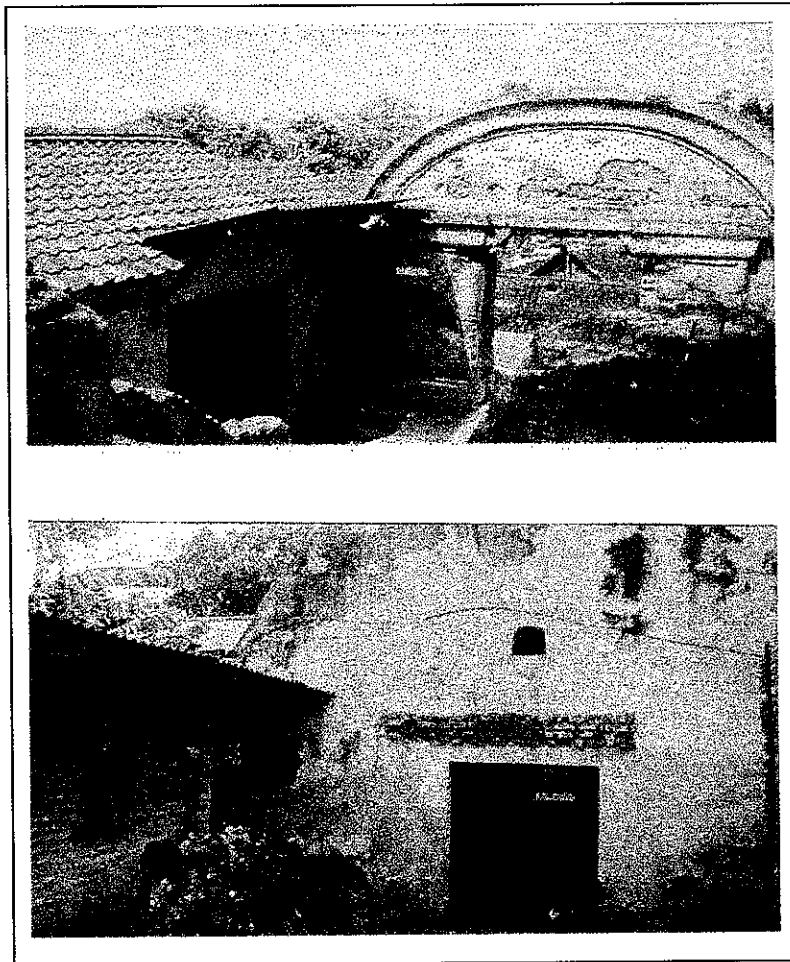
Yang dimaksud dengan pelanggaran diatas artefak adalah rumah yang terletak diatas bangunan kuno, dalam arti dibawah rumah ada struktur bangunan lama, seperti susunan bata kuno, termasuk adanya bangunan kuno yang letaknya di dalam tanah. Dalam hal ini terdapat 16 rumah yang terletak di atas bangunan kuno Pulo Kenanga dan Sumur gumuling. Dalam studi ini mengambil sampel 9 responden yang ada di atas Pulo Kenanga. Jenis bangunan rumah di atas artefak sebagian besar non permanen, pelanggaran diatas artefak ini sering diikuti dengan pelanggaran status tanah ilegal.



Gambar 3.4. Pelanggaran pembangunan permukiman di atas artefak

3.7.2. Pelanggaran Menempel Artefak

Yang dimaksud dengan pelanggaran menempel artefak adalah rumah yang terletak berhimpitan/menempel dengan bangunan kuno/artefak. Terdapat 64 bangunan rumah yang menempel bangunan kuno, letaknya menyebar hampir di seluruh kawasan Tamansari Pada studi ini mengambil sampel 36 responden dengan rumah yang menempel bangunan kuno Pagar Pogangan Peksi Beri, Gapura Agung, dan Gerbang Carik. Pelanggaran menempel ini sering diikuti dengan pelanggaran lain berupa jenis bangunan permanen.

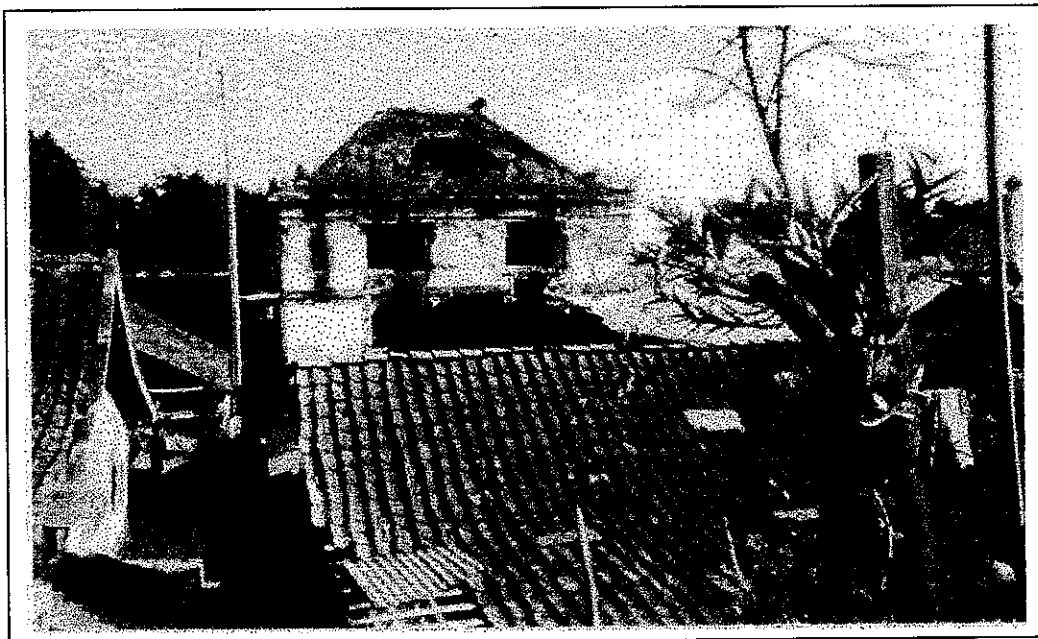


Gambar 3.5. Pelanggaran menempel artefak

3.7.3. Pelanggaran jarak kurang 2 meter dari artefak

Yang dimaksud dengan pelanggaran jarak kurang dari 2 meter adalah letak rumah yang berjarak kurang dari 2 meter dari bangunan kuno/artefak. Ada sejumlah 12 rumah yang berjarak kurang 2 m dari bangunan kuno pulo panembung. Jenis bangunan pada pelanggar ini sebagian besar masih semi permanen, dengan tingkat sosial menengah kebawah. Karena letak berada di tengah segaran sehingga permukaan tanah lebih rendah dari sekitarnya maka pada permukiman ini terdapat masalah lain mengenai drainasi yang tidak bisa dibuang keluar.

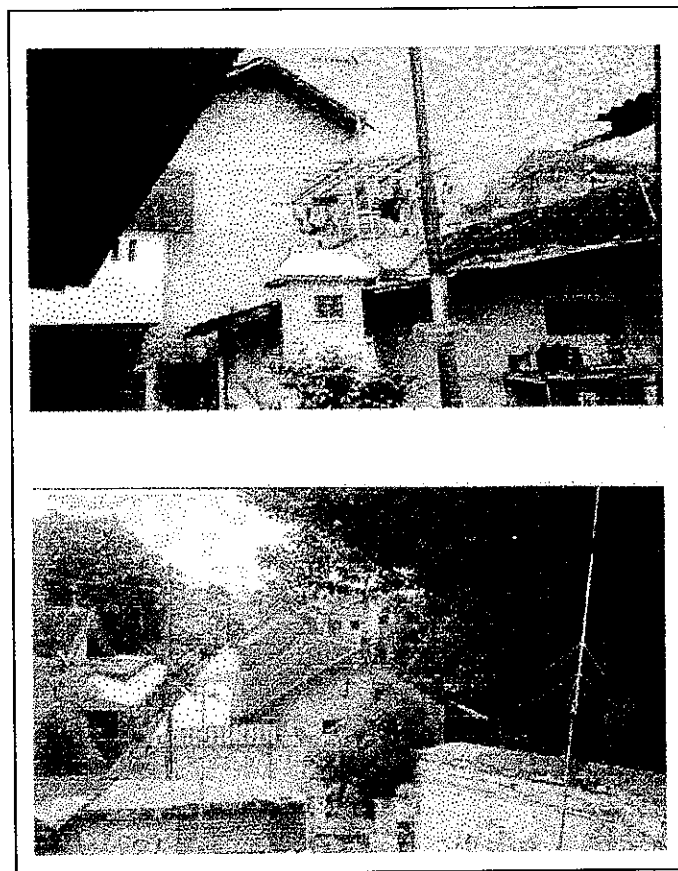
Peningkatan bangunan di area Pulo Panembung ini relatif sangat kecil karena wisatawan jarang menjangkau sampai di pemukiman tersebut. Hal ini karena pintu masuk Pulo Panembung lewat gorong-gorong bawah tanah.



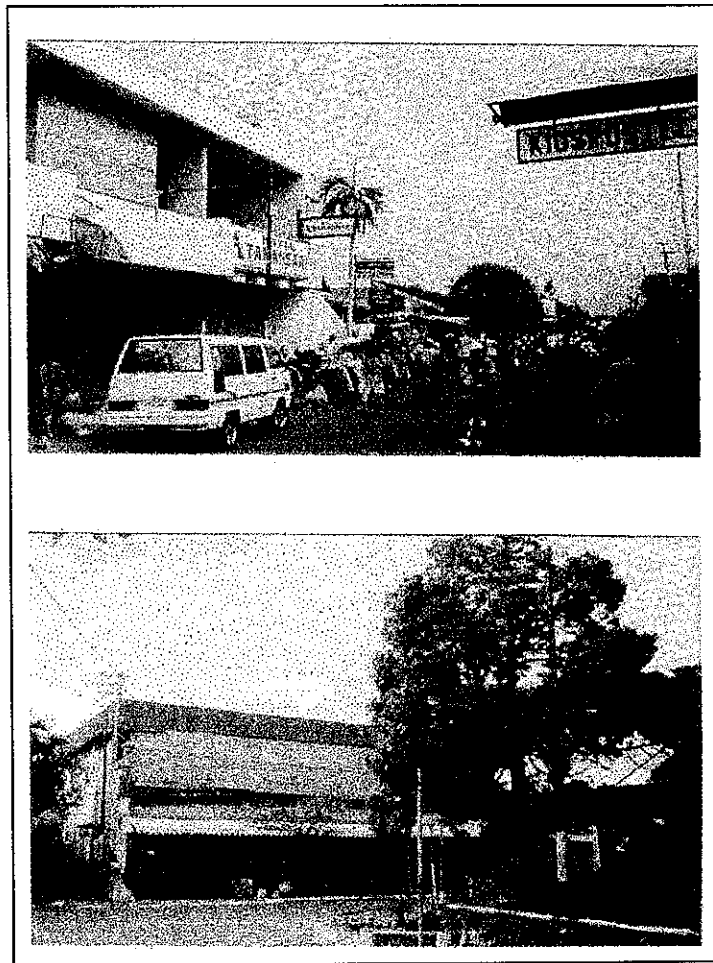
Gambar 3.6. Pelanggaran jarak < 2 meter dari artefak

3.7.4. Pelanggaran Tinggi Bangunan Lebih dari 7 Meter atau Bertingkat

Yang dimaksud dengan pelanggaran tinggi bangunan lebih dari 7 meter adalah tinggi bangunan rumah terhadap permukaan tanah, dan pelanggaran jumlah lantai lebih dari satu adalah rumah bertingkat, tidak termasuk bertingkat "semu" yaitu bangunan bertingkat yang lantai atasnya tidak mempunyai pintu maupun jendela yang kemungkinan ada dalam kawasan, terdapat 15 bangunan rumah yang memiliki dua lantai (tidak termasuk bangunan kantor dan sekolah). Hal ini merupakan pelanggaran aturan Kraton maupun Pemerintah Daerah (RDTRK). Dalam studi ini responden berumah tingkat ada 8 orang, sebagian besar rumah bertingkat status tanahnya adalah hak milik, status sosialnya menengah keatas.



Gambar 3.7. Rumah bertingkat di kawasan dalam Tamansari



Gambar 3.8. Rumah bertingkat di kawasan Tamansari

3.8. Rumusan Pelanggaran Permukiman Terhadap Aturan Pemda

3.8.1. Pelanggaran Tinggi Bangunan

Dalam studi ini kriteria pelanggaran permukiman hanya pada ketinggian bangunan dan jumlah lantai saja yang tidak lebih dari 7 meter atau tidak bertingkat. Sedangkan KDB, Sempadan Bangunan, KLB tidak masuk dalam studi karena keterbatasan kemampuan dan waktu. Terdapat 15 bangunan tempat tinggal di kawasan Tamansari yang bertingkat.

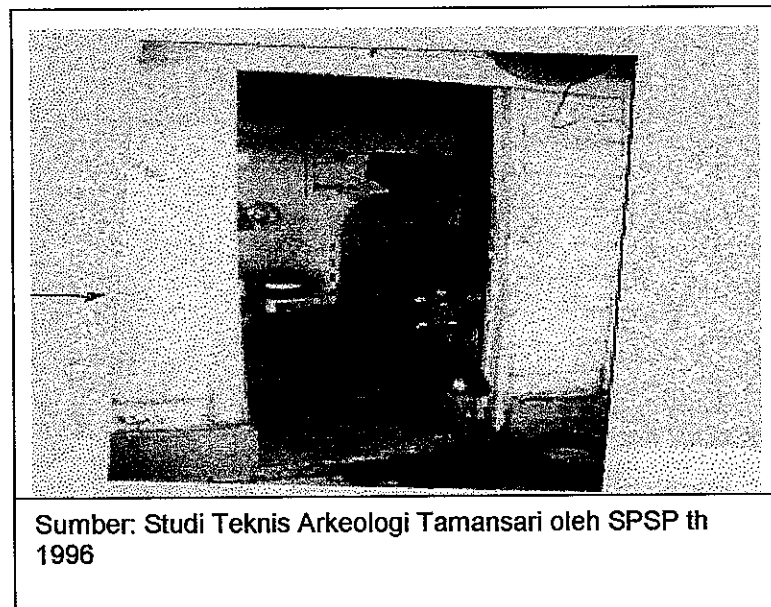
3.8.2. Pelanggaran IMBB

Yang dimaksud pelanggaran IMBB adalah rumah yang tidak memiliki IMBB pada waktu membangun maupun meningkatkan/menambah bangunan. Hal ini merupakan pelanggaran Peraturan Daerah No. 5 tahun 1988, dimana setiap ada kegiatan membangun baik itu mendirikan bangunan, menambah, membongkar harus dimintakan IMBB terlebih dahulu. jumlah pelanggar bisa diketahui setelah penyebaran questioner kepada responden.

3.9. Rumusan Pelanggaran Permukiman terhadap Aturan Pelestarian BCB

3.9.1. Pelanggaran Pemanfaatan Artefak di luar Ketentuan

Yang dimaksud pelanggaran ini adalah rumah yang memanfaatkan artefak untuk kepentingan sendiri, misalnya dipakai sebagai dinding rumah, sebagai pembatas kamar. Terdapat 7 rumah yang memanfaatkan artefak, sedangkan rumah yang menggunakan artefak sebagai dinding luar dikategorikan pelanggaran menempel. Sosial ekonomi pemukim sebagian besar rendah, dengan penghasilan dibawah 500.000 rupiah.



Gambar 3.9. Pelanggaran pemanfaatan BCB di luar ketentuan

BAB IV

ANALISA FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN ATURAN PEMBANGUNAN PERMUKIMAN DI KAWASAN TAMANSARI YOGYAKARTA

Seperti telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa penelitian ini adalah merupakan penelitian deskriptif, sehingga tidak bermaksud menguji hipotesis atau membuat prediksi. Penelitian ini hanya akan menggambarkan adanya berbagai bentuk pelanggaran aturan pembangunan permukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta, dan mengidentifikasi berbagai faktor penyebabnya. Untuk itu dalam rangka melakukan analisa terlebih dahulu akan dikemukakan profil responden, kemudian berbagai bentuk pelanggaran yang ada, selanjutnya diidentifikasi berbagai faktor-faktor penyebab terjadinya pelanggaran aturan pembangunan permukiman di Kawasan Tamansari. Untuk lebih jelasnya masing-masing dikemukakan sebagai berikut :

4.1. Profil responden.

Mengingat bahwa berbagai bentuk pelanggaran aturan permukiman yang ada dilakukan oleh penghuni yang berbeda-beda menurut status sosial ekonomi, jumlah tanggungan keluarga, lama menetap maupun alasannya maka dalam rangka melakukan identifikasi terhadap profil responden juga akan dilakukan menurut kategori tersebut. Disamping itu juga akan dikemukakan status tanah dan status bangunan yang ditempati responden.

4.1.1. Usia & status perkawinan

Kawasan Tamansari merupakan kawasan yang penduduknya tumbuh dengan pesat. Kepadatan penduduk daerah ini sudah cukup tinggi. Oleh karena itu dalam rangka mengetahui berbagai pelanggaran yang berkaitan dengan pembangunan permukiman, perlu dilakukan pengelompokan penduduk, khususnya mereka yang dijadikan responden. Dari 64 orang responden berdasarkan pengelompokan usia diperoleh hasil distribusi frekuensi sebagai berikut :

TABEL IV.1
DISTRIBUSI FREKUENSI PENGELOMPOKAN
RESPONDEN MENURUT USIA

NO	KELOMPOK USIA	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Kurang dari 30 tahun	2	3,1
2	30 – 39 tahun	14	21,9
3.	40 - 49 tahun	19	29,7
4.	50 – keatas	29	45,3
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah

Dari tabel diatas nampak bahwa sebagian besar responden telah berumur diatas 30 tahun, dengan prosentase terbesar adalah pada responden dengan umur diatas 50 tahun (sebesar 45,3%), yang kemudian diikuti oleh responden yang berumur 40-49 tahun (29,7%), usia 30 – 39 tahun (21,9%) dan usia dibawah 30 tahun (3,7%). Sementara itu berdasarkan status perkawinan, sebanyak 62 responden (96,9%) berstatus telah menikah dan 3,17% belum menikah. Hal itu tentu akan bermanfaat dalam rangka menjanging informasi atau hal-hal yang diperlukan dalam penelitian. Sedangkan rata-rata jumlah anggota keluarga yang menjadi

tanggungannya sebagian besar berkisar 3 – 4 orang (87,5%), 5 – 6 orang (6,3%), kurang dari 3 (sebesar 3,1%), lebih dari 6 (sebesar 3,1%).

4.1.2. Pendidikan

Sementara itu berdasarkan tingkat pendidikannya, dari 64 responden diperoleh hasil distribusi frekwensi sebagai berikut :

TABEL IV.2
DISTRIBUSI FREKUESI RESPONDEN
MENURUT TINGKAT PENDIDIKAN

NO.	TINGKAT PENDIDIKAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Tidak lulus SD	4	6,3
2.	SD	7	10,9
3.	SLTP	19	29,7
4.	SLTA	27	42,2
5.	Perguruan Tinggi	7	10,9
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah

Tabel diatas menunjukkan bahwa penghuni Tamansari yang dijadikan responden sebagian besar berpendidikan SLTA (42,2%) dan SLTP (29,7%), Sementara yang berpendidikan Perguruan Tinggi hanya 10.92% sedangkan SD hanya 10,9%, dan tidak lulus SD ada 6,25%. Dengan demikian dari segi pendidikan ini penduduk kawasan Tamansari masih didominasi oleh lulusan SLTA & SLTP.

4.1.3. Pekerjaan

Dari segi pekerjaan, berdasarkan data yang diperoleh setelah dilakukan distribusi frekwensi dari 64 responden yang dipilih, setelah dikelompokkan diperoleh hasil sebagai berikut :

TABEL V.3
DISTRIBUSI FREKUENSI RESPONDEN MENURUT JENIS PEKERJAAN

NO	JENIS PEKERJAAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	PNS/ ABRI	16	25,00
2.	Wiraswasta/swasta	34	53,13
3.	Lain-lain	14	21,87
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah

Dari data diatas nampak bahwa wiraswasta mendominasi pekerjaan responden (53,2%). Pada umumnya mereka adalah para pedagang di sektor informal, (pedagang cinderamata, konveksi, batik dll), pramuwisata, pengusaha persewaan pakaian penganten dsb. Hal ini terutama berkaitan dengan letak Tamansari yang sangat strategis karena dekat dengan pusat kota (Malioboro), pusat budaya (Kraton) dan pusat perdagangan (Pasar Ngasem). Meskipun demikian diantara mereka sebesar 25% bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil seperti guru, pegawai di Pemerintahan Kota Yogyakarta, ABRI maupun polisi. Sedangkan yang tergolong lain-lain adalah abdi dalem, buruh, gaet dan nganggur.

4.1.4. Penghasilan

Jika dikelompokkan menurut penghasilan, responden yang dipilih dalam penelitian ini sebagian besar berpenghasilan antara Rp.500.000,00 hingga 1 Juta rupiah perbulan.

Adapun hasil distribusi frekwensi penghasilan dari 64 orang responden secara lengkap seperti nampak dalam tabel sebagai berikut :

TABEL IV.4
DISTRIBUSI FREKUENSI RESPONDEN MENURUT
JUMLAH PENGHASILAN PER BULAN

NO	PENGHASILAN PER BULAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Dibawah Rp. 500.000,00	11	17,2
2.	Antara 500 ribu – 1 juta rupiah	28	43,8
3	Antara 1 juta – 1.500.000 rupiah	15	23,4
4.	Antara 1,5 juta – 2 juta rupiah	10	15,6
5.	Diatas 2 juta rupiah	0	0
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah

Data diatas menunjukkan bahwa penghasilan rata-rata per bulan responden sangat bervariasi. Prosentase terbesar yaitu 43,8% ada pada kelompok kedua (yaitu mereka yang berpenghasilan antara 500 ribu- 1 juta rupiah), sedangkan pada kelompok dengan penghasilan diatas dua juta rupiah tidak ada. Hal ini memang bisa dimaklumi mengingat para penghuni kawasan Tamansari pada umumnya adalah mereka yang termasuk golongan ekonomi menengah ke bawah, dimana prosentase terbesar justru berada pada golongan ekonomi lemah (Laporan Analisis Studi Lingkungan Kawasan Cagar Budaya Tamansari Yogyakarta,1999).

4.1.5. Lama Menetap di Tamansari

Mengingat bahwa dalam penelitian ini topik yang diangkat adalah pelbagai bentuk pelanggaran aturan pembangunan permukiman, maka dalam rangka mengetahui profil responden juga dikelompokkan menurut lama mereka tinggal. Karena hal ini akan berkaitan

dengan pemahaman mereka mengenai berbagai peraturan atau persyaratan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan permukiman di kawasan-kawasan khusus seperti di kawasan Tamansari tersebut.

Dari 64 responden yang dipilih setelah dikelompokkan diperoleh distribusi frekwensi nya menurut lama tinggal sebagai berikut :

TABEL IV.5
DISTRIBUSI FREKUENSI RESPONDEN MENURUT LAMA TINGGAL

NO	LAMA TINGGAL	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Kurang dari 5 tahun	0	0
3.	5 - 10 tahun	2	3,1
4	10 – 20 tahun	2	3,1
5.	20 – 30 tahun	6	9,4
6.	30 – 40 tahun	36	56,3
7.	Lebih dari 40 tahun	18	28,1
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah

Dari tabel diatas nampak bahwa sebagian besar responden telah menempati waktu yang relatif lama di Tamansari yaitu antara 30 – 40 tahun (56,3%) dan lebih dari 40 tahun (28,1%). Dengan lamanya mereka menetap di kawasan itu diharapkan mereka mengetahui berbagai persyaratan dan juga peraturan yang harus dipenuhi dalam rangka pembangunan permukiman di kawasan tersebut.

4.1.6. Alasan Menetap

Disamping faktor lama menetap juga perlu diketahui alasan mereka menetap di kawasan Tamansari tersebut. Dari pertanyaan yang diajukan pada responden setelah dilakukan

pengelompokkan menurut alasan mereka tinggal diperoleh distribusi frekwensi sebagai berikut :

TABEL IV.6.
DISTRIBUSI FREKUENSI RESPONDEN MENURUT
ALASAN MENETAP DI TAMANSARI

NO	ALASAN MENETAP	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Tugas kraton	11	17,19
2.	Warisan Orang tua	22	34,38
3.	Ikut orang tua	13	20,31
4.	Tempat strategis	6	9,38
5.	Biaya tanah murah	12	18,75
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah

Dari data diatas nampak bahwa responden menetap dikawasan Tamansari lebih didasari pengabdian pada tugas kraton (17,19%). Hal ini bisa dimaklumi karena banyak diantara mereka yang merupakan abdi dalem kraton. Disamping itu mereka menetap di kawasan Tamansari karena sejak dahulu orang tuanya memang menetap sehingga mereka menempati tanah dan bangunan warisan orang tua (31,25%) dan ikut orang tuanya (20,31%). Sementara mereka yang menetap di Tamansari karena alasan tempat yang startegis, dekat dengan pekerjaan hanya sebesar 9,38%. Sedangkan sisanya 18,75% menyatakan karena tanahnya sangat murah. Kedua kelompok terakhir ini pada umumnya adalah kaum pendatang.

4.1.7. Status Tanah yang Ditempati

Kawasan Tamansari merupakan kawasan preservasi sekaligus kawasan cagar budaya. Oleh karena itu sebagian besar tanah yang ada adalah milik kraton atau Pemerintah. Dengan

demikian dalam rangka mengetahui berbagai bentuk pelanggaran pembangunan permukiman yang ada perlu pula dijelaskan status tanah yang ditempati. Dari 64 responden yang dipilih, berdasarkan status tanah yang ditempati, setelah dikelompokkan diperoleh distribusi frekwensi sebagai berikut :

TABEL IV.7
DISTRIBUSI FREKUENSI RESPONDEN MENURUT
STATUS TANAH YANG DITEMPATI

No.	Status tanah yg ditempati	Frekuensi	Prosentase
1.	Magersari	55	85,9
2.	Hak milik	4	6,3
3.	Lain-lain	5	7,8
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah

Dari data diatas nampak bahwa sebagian besar tanah yang ditempati responden berstatus magersari (sebesar 85,9%). Sementara yang berupa hak milik hanya berkisar 6,3% saja. Namun demikian berkaitan dengan kepemilikan tanah dengan hak milik ini, sampai saat ini masih belum begitu jelas apakah pihak kraton mengakui keberadaan hak milik tersebut mengingat hingga saat ini tidak ada petikan/dokumen yang membenarkan kepemilikan dengan hak milik atas tanah keprabon dalem tersebut (Studi Lingkungan Kawasan Cagar Budaya Tamansari, 1999). Disamping itu hak milik sebagai hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh akan memberikan keleluasaan bagi pemiliknya untuk menggunakan atau memeralihkan. Oleh karena itu penguasaan atas tanah dengan hak milik ini juga dapat menimbulkan persolan ketika akan digunakn untuk sesuatu yang kemungkinan bertentangan dengan peruntukan ruang di kawasan Tamansari.

Sementara mengenai keberadaan magersari, prosentase yang cukup besar tersebut bisa dimaklumi mengingat kawasan Tamansari adalah kawasan Keprabon Dalem, yang dulunya merupakan bagian dari kraton, sehingga biasanya yang menempati adalah abdi dalem dan keluarganya, yang biasanya mereka menetap dengan cara menyewa atau hanya sekedar menempati saja. Mereka pada umumnya masih menunjukkan kecintaan dan kepatuhan pada Sultan (Raja). Namun demikian kecintaan dan kepatuhan itu juga tidak cukup kuat menjadi dasar dan motivasi bagi mereka untuk merelakan tanah yang ditempatinya.

Disamping itu dari hasil studi yang terdahulu diketahui bahwa kepemilikan tanah di kawasan Tamansari ada yang legal maupun yang ilegal. Termasuk dalam kategori lain-lain diatas adalah mereka yang menempati tanah yang ilegal. Jumlah mereka dari waktu ke waktu semakin meningkat pesat. Apalagi dengan berkembangnya informasi bahwa Kawasan Tamansari akan dipugar, sehingga semakin padatlah kawasan cagar budaya ini.

4.1.8. Status Bangunan

Seperti halnya status tanah yang ditempati, status bangunan yang ada di kawasan Tamansari pun berbeda dengan di kawasan lain pada umumnya. Dari 64 responden yang dipilih, status bangunan yang ditempati setelah dikelompokkan diperoleh distribusi frekuensi sebagai berikut :

TABEL IV.8
DISTRIBUSI FREKUENSI RESPONDEN MENURUT
STATUS BANGUNAN YANG DITEMPATI

No.	Status bangunan	Frekuensi	Prosentase
1.	Milik sendiri	46	71,88
2.	Sewa/ kontrak	14	21,88
3.	Ngindung kraton	4	6,25
	J u m l a h	64	100

Sumber : Data primer diolah.

Dari tabel diatas nampak bahwa prosentase status bangunan yang ditempati responden yang merupakan bangunan milik sendiri mempunyai prosentase 71,88%. Sementara yang sewa/ kontrak berkisar antara 21,88%, dan yang ngindung kraton sebanyak 6,25%. Dengan besarnya bangunan milik sendiri akan terjadi kecenderungan dilakukannya perbaikan atau perubahan atas rumah atau bangunan yang ditempati. Hal ini tentu akan berhubungan dengan upaya memahami terjadinya berbagai pelanggaran mengenai ketentuan pembangunan permukiman di kawasan ini. Disamping itu dengan banyaknya bangunan milik sendiri ini akan lebih sulit diberlakukannya Pemberlakuan Zone (mintakat) seperti diatur oleh Undang-undang Cagar Budaya, karena jika ini diterapkan maka seluruh permukiman di kawasan Tamansari akan digusur.

4.2. Berbagai Bentuk Pelanggaran

Kawasan Tamansari adalah merupakan kawasan yang sangat kompleks dilihat dari segi potensi maupun permasalahan yang dihadapi. Kawasan yang merupakan kawasan wisata dan sekaligus cagar budaya ini, dalam perkembangannya telah menjadi kawasan perdagangan, jasa dan juga permukiman. Letak kawasan yang cukup strategis (dekat dengan pusat kota, pusat

budaya dan pusat perdagangan) telah menyebabkan munculnya berbagai permasalahan sebagaimana permasalahan kota-kota di negara berkembang pada umumnya.

Sebagai kawasan wisata dan sekaligus cagar budaya, keberadaan Tamansari dari segi tata ruang sebenarnya dirancang sejak awal sebagai bagian dari Kraton Yogyakarta. Namun demikian dalam perkembangannya pengaturan tata ruang di kawasan ini cenderung kabur. Karena berkembangnya jumlah penduduk dan berbagai aktivitasnya telah menyebabkan di kawasan Tamansari tumbuh berbagai macam kegiatan baik ekonomi, sosial maupun kebudayaan. Kawasan yang merupakan kawasan konservasi ini pada akhirnya dapat memunculkan konflik penggunaan ruang yaitu antara kepentingan konservasi dengan kepentingan ekonomi atau perumahan, mengingat kawasan ini menjadi kawasan yang padat pemukiman.

Dari hasil studi Lingkungan di kawasan Tamansari yang dilakukan oleh Pusat Penelitian Lingkungan Hidup Universitas Gajahmada pada tahun 1999, telah diidentifikasi beberapa zona yang cenderung mengarah pada terjadinya konflik-konflik penggunaan ruang antara lain :

- a. Zona di sekitar pasar burung (konflik antara transportasi, kegiatan pasar dan perumahan).
- b. Zone disekitar BTKL (konflik antara transportasi , kegiatan pasar dan perumahan).
- c. Zone disekitas artefak, seperti misalnya di sekitar Sumur Gumuling, Pulo Kenanga, disekitar terowongan dan sebagainya (konflik antara perumahan dan kelstarian artefak).

Disamping itu adanya kebijakan magersari telah menjadikan pertumbuhan kawasan ini sangat cepat dan cenderung tak terkendali. Berbagai bentuk pelanggaran dalam hal ketentuan penggunaan tanah dan bangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang kota menjadi suatu hal yang tak terelakkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di semua wilayah RW yang ada di kawasan Tamansari telah terjadi banyak pelanggaran dalam hal peraturan pembangunan untuk permukiman, baik yang berkaitan dengan aturan Kraton, Perda, maupun kebijakan Konservasi Cagar budaya. Adapun prosentase jumlah rumah penduduk yang melanggar di masing-masing RW terhadap bangunan kuno yang masih ada/tampak adalah sebagai berikut :

TABEL IV.9
PROSENTASE JUMLAH RUMAH YANG MELANGGAR PADA TIAP RW

NO	LOKASI	JML BANGUNAN RUMAH	RUMAH YANG MELANGGAR	PROSENTASE
1.	RW VIII	160	19	11,88
2.	RW IX	127	39	30,71
3.	RW X	128	52	40,63

Sumber : Hasil survey

Dari tabel diatas nampak bahwa di semua RW telah terjadi pelanggaran terhadap ketentuan bangunan, dengan prosentase yang bervariasi. RW X merupakan lokasi yang paling banyak terjadi pelanggaran atas ketentuan pembangunan yang berlaku.

Adapun berbagai bentuk pelanggaran yang ada di kawasan Tamansari adalah :

4.2.1. Pelanggaran Terhadap Kebijakan Kraton Yogyakarta

Pelanggaran atas kebijakan magersari dari Kraton yang ditemukan antara lain : tidak adanya ijin magersari (liar), persyaratan jenis bangunan, persyaratan tinggi bangunan, persyaratan tidak menempel/ diatas artefak dan persyaratan jarak minimal dari artefak.

4.2.1.1. Pelanggaran Status Tanah Tidak Magersari/Bukan Hak Milik

Berdasarkan hasil penelitian mengenai status tanah ditemukan bahwa terdapat 5 rumah liar maksudnya status tanah bukan magersari maupun bukan hak milik (7,8%), rumah ini terdapat diatas artefak Pulo Kenongo. Dari 5 responden yang mukim di rumah liar, 4 diantaranya bekerja sebagai buruh yaitu buruh cuci, bersih-bersih di rumah tetangga dan 1 orang bekerja sebagai pedagang gorengan di pasar Ngasem. Kebanyakan mereka tinggal di Tamansari sudah lebih dari 20 tahun, diantara mereka awalnya ada yang sebagai pembantu rumah tangga kemudian mendirikan gubug di dekat majikannya, sedangkan yang lain berawal dari kontrak di tempat lain (di sekitar Tamansari) kemudian mencari tempat kosong untuk mendirikan rumah dan tinggal di situ, kebanyakan mereka tinggal bersama keluarga, bentuk bangunan non permanen.

. Dari ke lima responden beralasan mukim di Tamansari karena biaya tanah murah dan tempat strategis (100%), karena bukan magersari sehingga mereka tidak dipungut sewa tanah kraton (penanggalan) namun mereka dipungut PBB yang besarnya rata-rata Rp. 6.000,-/ tahun oleh Kelurahan. Pendapatan mereka dibawah Rp. 500.000,-/bulan, pendidikan mereka tidak lulus SD sehingga pengetahuan mereka tentang tata ruang dan IMBB tidak tahu. Mereka tahu adanya ketentuan dari kraton tapi sepanjang kraton tidak menyuruh pergi, mereka tetap

tinggal disitu. Jadi ada unsur kesengajaan dalam melanggar, karena disebabkan faktor ekonomi, dan kelemahan dalam penegakan aturan Kraton.

Menurut mereka tidak pernah ada teguran baik dari kraton maupun Pemda, namun pernah ada penyuluhan dari Kantor Suaka Peninggalan Sejarah Purbakala untuk berhati-hati kalau-kalau terjadi runtuh. Berdasar wawancara dengan Pejabat Kantor Paniti Kismo Kraton (Ibu Hermin) berpendapat bahwa sejak dulu kraton berprinsip selalu ingin melindungi masyarakat sehingga untuk sementara ini dari pihak kraton belum ada tindakan apa-apa.

4.2.1.2. Pelanggaran Bangunan Rumah di Atas Artefak/Menempel/Jarak Kurang 2 Meter

Dari segi persyaratan letak bangunan, bentuk pelanggaran yang ada adalah ditemukannya bangunan yang menempel artefak, diatas artefak maupun jarak bangunan dari artefak yang kurang dari 2 meter. Berdasarkan survei yang dilakukan ada sebanyak 16 bangunan (di RW X) yang berada diatas artefak, 64 bangunan yang menempel artefak (RW VIII, IX dan X) dan 12 bangunan yang berjarak kurang dari 2 m dari artefak(di RW X). Dari 64 responden sebagian besar tahu adanya peraturan dari kraton mengenai letak rumah (92,2%), namun pada umumnya mereka tidak tahu awal pembangunan rumahnya karena rumah yang mereka tempati merupakan peninggalan orang tua atau kakeknya yang berprofesi sebagai abdi dalem (34,38%) dan ikut orang tuanya (20,31%). Ada 15 responden yang mengajukan sendiri permohonan magersari pada umunya mereka beralasan lahan yang ada hanya disitu (23,43%), sementara sebesar 7,65 % beralasan karena tidak tahu ketentuan dari kraton.

Dari responden yang mengajukan sendiri permohonan magersari berpendapat bahwa sebenarnya proses pengajuan magersari relatif mudah dan murah. Bahkan banyak kejadian pengajuan magersari setelah rumah dibangun dan ada tegoran dari kraton baru mengajukan magersari.

Apa yang terjadi diatas sangat dimungkinkan mengingat keterbatasan lahan yang ada, sementara laju pertumbuhan penduduk dan berbagai aktivitasnya yang demikian pesat. Disamping itu masih kaburnya aturan hukum yang digunakan untuk kawasan ini telah menyebabkan aspek legalitas dalam hal pemanfaatan tanah dan ruang menjadi suatu permasalahan serius. Hal ini disebabkan karena meskipun sejak berlakunya Keppres nomor 33 tahun 1984 , semua tanah di wilayah Propinsi DIY tunduk pada ketentuan UUPA, baik penggunaan, peruntukan , peralihan maupun kepemilikannya, akan tetapi hingga saat ini pemberlakuan UUPA secara penuh itu belum diikuti dengan pengaturan secara eksplisit mengenai status tanah-tanah keprabon, yang salah satu diantaranya adalah kawasan Tamansari.

Sistem pengawasan dari kraton sebetulnya sangat bagus dimana pada kawasan Tamansari terbagi beberapa wilayah yang setiap wilayah terdapat pamong (orang yang ngesuhi/membawahi dalam pengawasan) para magersaren. Pamong ini merupakan abdi dalem kraton dan bertempat tinggal di wilayah yang menjadi kewenangannya dalam bertugas untuk menjadi penghubung antara para magersaren atau warga wilayahnya dengan kraton. Kewenangan seorang Pamong antara lain meminta uang penanggalan dari magersaren yang kemudian disetor ke kraton, mengawasi, memberi tegoran pada magersaren yang menyimpang/melanggar kebijakan kraton, melaporkan ke kraton bila terjadi permasalahan

pada warganya. Pamong ini biasanya turun temurun ke anaknya atau diganti abdi lain bila pamong sudah sangat tua.

Dengan adanya pamong ditempat, setiap kejadian di wilayahnya akan cepat diketahui, namun demikian pemahaman mengenai kebijakan kraton harus betul-betul dimengerti oleh seorang pamong. Ada seorang pamong yang menggunakan artefak sebagai dinding kamar di dalam rumahnya. Perlu adanya sosialisasi kebijakan khususnya pada para pamong dan umumnya pada para magersaren.

4.2.1.3. Pelanggaran Jenis Bangunan

Dalam hal persyaratan jenis bangunan, ditentukan oleh Kraton bahwa bangunan yang ada di kawasan tamansari haruslah bangunan yang bersifat semi permanen (kotangan). Akan tetapi berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa dari 64 bangunan yang ditempati responden, 45 orang diantaranya (sebesar 70,31%) menempati bangunan yang permanen. Ini berarti bahwa sebagian besar bangunan yang ditempati responden melanggar ketentuan. Kebanyakan dari bangunan permanen yang ada sekarang merupakan peningkatan dari rumah yang sebelumnya semi permanen (73,33%) sedangkan bangunan yang sejak awal permanen ada 26,66%. Terjadi perubahan jenis bangunan karena adanya peningkatan faktor ekonomi, kebutuhan rasa kenyamanan, hal ini bisa dimaklumi karena banyak warga berprofesi sebagai pembuat batik yang diperdagangkan di dalam rumah sehingga membutuhkan tempat untuk memamerkan (gallery) sehingga banyak terjadi perubahan tampilan rumah, tidak hanya sebagai tempat tinggal namun juga tempat usaha. Selain gallery banyak rumah merangkap warung/rumah makan (15,62%), tempat usaha yang ada di kawasan tamansari hampir semua tidak memakai ijin usaha, hal ini belum pernah ada tindakan apapun dari Pemda.

Terjadinya perubahan jenis bangunan tentu saja tanpa ijin kraton, berdasarkan wawancara dengan responden mengenai perubahan jenis bangunan pada umumnya mereka tidak mengindahkan lagi ketentuan dari kraton karena adanya faktor kebutuhan, dan tidak mengajukan ijin ke kraton karena merasa yakin tidak akan diijinkan. Selama ini tidak pernah ada tegoran dari kraton maupun pihak manapun apalagi dikenai sanksi. Mengenai pengembalian sepertiga dari bangunan rumah semi permanen seandainya diminta pindah, pada umumnya berpendapat bahwa mengusir penduduk tidak mungkin dilakukan oleh kraton, seandainya hal tersebut dilakukan oleh kraton mereka akan menerima, namun bila yang meminta selain kraton mereka menolak.

4.2.1.4. Pelanggaran tinggi bangunan

Sementara itu dari segi persyaratan tinggi bangunan, ditentukan bahwa tinggi bangunan di kawasan tamansari maksimal adalah 7m dan tidak tingkat. Namun demikian dari hasil penelitian ditemukan data sebagai berikut :

TABEL IV.10
DISTRIBUSI FREKUENSI KONSTRUKSI
DAN TINGGI BANGUNAN

No.	Konstruksi / tinggi bangunan	Frekuensi	Prosentase
1.	Tingkat (2 lantai) seluruhnya	3	4,7
2.	Sebagian tingkat	5	7,8
3.	Tidak tingkat	56	87,5
	J u m l a h	64	100

Sumber: data primer

Dari tabel diatas nampak bahwa 12,5% responden menempati bangunan yang melanggar persyaratan konstruksi atau tinggi bangunan. Hal ini disebabkan karena alasan

kebutuhan (100%) . Kebanyakan bangunan bertingkat terjadi pada status tanah sertifikat (hak milik) sebanyak 62,5% , sedangkan 37,5% lainnya pada tanah magersari.

Dari 8 responden pelanggar tinggi bangunan, sebagian besar berprofesi sebagai wiraswasta/swasta 75% dan PNS 25%, penghasilan mereka rata-rata diatas 1,5 juta rupiah/bulan. Sebagian besar mereka tahu adanya ketentuan dari kraton, namun karena faktor kebutuhan mereka tetap menambah lahan rumah secara vertikal. Rumah bertingkat pada tanah magersari tidak ada yang minta ijin ke kraton maupun mengajukan IMBB, karena mereka yakin tidak akan diijinkan, selama ini tidak pernah ada tegoran maupun sanksi dari kraton maupun pihak manapun.

4.2.2. Pelanggaran Terhadap Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta

Dalam studi ini pelanggaran yang ditinjau atas kebijakan pemerintah daerah adalah ketinggian bangunan pemukiman yang tidak boleh lebih dari 7 meter, dan pelanggaran terhadap Ijin Membangun Bangun-bangunan (IMBB)

Kebijakan Pemerintah Daerah mengenai tinggi bangunan pemukiman di kawasan Tamansari sebagai kawasan budaya, sejak tahun 1985 bahkan sejak masih dipakainya aturan tata ruang peninggalan Belanda sampai dengan sekarang adalah tetap yaitu tidak boleh lebih dari 7 meter dan tidak boleh bertingkat. Kebijakan tersebut tertuang dalam Rencana Induk Kota Yogyakarta tahun 1986 sampai dengan Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor 20 Tahun 1999 tentang Penjabaran Intensitas Pemanfaatan Ruang yang berkaitan dengan Tatanan Fisik Bangunan pada Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor 6 Tahun 1994 tentang RUTRK Tahun 1994 - 2004. Sedangkan kebijakan mengenai IMBB tertuang dalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah

Tingkat II Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1988 tentang Ijin Membangun Bangun-Bangunan dan Ijin Penggunaan Bangun-Bangunan.

4.2.2.1. Pelanggaran Tinggi Bangunan

Dari hasil penelitian masih ditemukan adanya bangunan yang melebihi ketentuan tinggi 7 m atau lebih dari satu lantai, seperti yang telah tersebut dalam pelanggaran magersari diatas, terdapat 12,5% dari 64 responden. Mereka beralasan karena kebutuhan lahan sehingga mereka menambah luas lahan ke atas, mereka tahu tentang ketinggian yang diperbolehkan.

Hal ini menunjukkan bahwa kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan sudah merupakan suatu masalah yang serius di kawasan Tamansari. Karena keinginannya untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut, mereka tidak lagi memperhatikan aspek legalitas dari bangunan atau rumah yang ditempati. Mereka berani melanggar aturan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta.

Menurut responden yang berumah tingkat, selama ini tidak pernah ada tegoran ataupun sanksi dari Pemda maupun dari Kraton.

4.2.2.2. Pelanggaran IMBB

Sesuai dengan kebijakan Pemerintah Kota Yogyakarta bahwa setiap terjadi kegiatan bangun membangun, yaitu mendirikan, mengubah, memperbaiki atau membongkar bangunan di wilayah kota Yogyakarta harus memiliki IMBB. IMBB merupakan salah satu instrumen pengendali tata ruang, dengan IMBB diharapkan tata ruang yang terjadi sesuai dengan rencana yang ditentukan.

Hasil penelitian yang dilakukan, dari 64 responden yang dipilih ternyata sebanyak 53 orang (82,8%) menyatakan bahwa bangunan yang mereka tempati tidak memiliki IMBB, sementara yang memiliki cuma 11 bangunan (sebesar 17,2%). Adapun alasan mereka tidak memiliki ada beberapa diantaranya seperti pada tabel berikut :

TABEL IV.11
DISTRIBUSI FREKUENSI ALASAN RESPONDEN
TAK MEMILIKI IMBB

No.	Alasan tak memiliki IMBB	Frekuensi	Prosentase
1.	Tidak tahu cara mengurusnya	9	16,98
2.	Merasa akan menemui kesulitan	24	45,28
3.	Biaya pengajuan IMBB mahal	7	13,21
4.	Merasa tak perlu IMBB	13	24,53
	J u m l a h	53	100

Sumber : Data primer .

Dari tabel diatas nampak bahwa alasan terbesar mengapa mereka tidak memiliki IMBB adalah mereka merasa akan menemui kesulitan (45,28%) baik dalam proses perijinan maupun syarat-syaratnya, karena sebelum mengajukan IMBB ke Pemda harus terlebih dahulu minta ijin ke kraton. Menurut mereka biasanya dari kraton tidak akan mengijinkan, walaupun kenyataannya ada juga magersari yang diijinkan untuk permohonan IMBB. Sedangkan dari pihak Pemda (hasil wawancara dengan Kasi IMBB Dinas Tata Kota dan Bangunan, Kota Yogyakarta) sepanjang ada rekomendasi/ijin dari kraton pasti dikeluarkan IMBB. Menurut para responden, selain itu mereka juga merasa kesulitan dalam memenuhi persyaratan dalam pengajuan IMBB seperti gambar bangunan dan gambar potongannya, denah, dan sebagainya. Pada umumnya mereka melakukan perubahan tanpa dengan gambar, langsung menyuruh tukang apa yang akan diubah.

Terdapat 13 responden (24,53%) tidak memiliki IMBB beralasan merasa tidak memerlukan IMBB karena berbagai alasan, seperti misalnya karena bangunannya tidak mewah, karena hanya magersari menurut mereka karena status tanah milik kraton sehingga aturan yang dipakai juga hanya aturan kraton, selain itu letak pemukiman ada di dalam kampung bukan di pinggir jalan besar.

Sedangkan 9 responden (16,98%) tidak memiliki IMBB karena ketidaktahuan mereka mengenai bagaimana mengurus IMBB, hal ini terjadi pada responden dengan tingkat pendidikan rendah. Disamping itu juga alasan biaya yang mahal ikut menjadi andil banyaknya bangunan tak ber IMBB di kawasan Tamansari. Karena persyaratannya harus pakai gambar bangunan banyak responden merasa kesulitan, jika digambarkan oleh petugas Dinas Tata Kota ongkosnya mahal bisa mencapai ratusan ribu bahkan jutaan rupiah. Berdasarkan informasi dari staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Yogyakarta, memang persyaratan gambar tidak bisa ditinggalkan karena untuk mengetahui kekuatan konstruksi demi keselamatan penghuninya juga. Mengenai petugas gambar sampai saat ini masih bersifat personal, bukan atas nama instansi sehingga harga penggambaran tidak ada ikatan. Hal ini mungkin perlu untuk diformalkan lewat instansi sehingga ada harga yang mengikat.

Berdasarkan pertanyaan tentang apakah setiap merubah bentuk atau tampilan rumah senantiasa dilaporkan kepada pemerintah, dari 64 responden sebanyak 53 responden (sebesar 79,7%) menyatakan bahwa mereka tidak pernah melaporkan kepada Pemerintah. Hal itu artinya bahwa hanya 20,3% saja yang lapor pada pemerintah. Tidak dilaporkannya setiap perubahan tampilan rumah/bangunan tersebut menurut responden disebabkan karena berbagai hal, seperti tersebut diatas, hal ini menunjukkan bahwa mereka sengaja melanggar aturan

yang ditetapkan atau dengan kata lain adalah tidak adanya unsur kepatuhan dari warga masyarakat. Mereka sengaja tak melapor karena tahu tak akan diijinkan atau karena harus membayar pajak/ retribusi.

Pengetahuan mereka tentang IMBB sebagian besar tahu (90%), namun masyarakat pada lokasi penelitian memiliki kecenderungan melanggar ketentuan IMBB yang ada saat ini. Mengenai pengawasan atau adanya pemeriksaan dari Pemerintah Daerah pada waktu membangun/meningkatkan bangunan menurut penelitian sebagian besar menyatakan tidak ada pengawasan dari Pemda maupun pihak lain (90,62%), sedangkan yang menyatakan ada pengawasan sebesar 6 responden dari 64 orang atau 9,38 %. Mengenai tindakan apa yang dilakukan petugas jika mengetahui terjadi perubahan/tidak sesuai dengan IMBB dari 6 responden tersebut menyatakan sebagaimana tabel berikut:

TABEL IV.12
DISTRIBUSI FREKUENSI TINDAKAN YANG DILAKUKAN PETUGAS
PENGAWAS JIKA ADA PERUBAHAN BANGUNAN DARI IMBB

No.	Tindakan Petugas	Frekuensi	Prosentase
1.	Membiarkan	0	0
2.	Memperingatkan tidak boleh	3	50
3.	Memberitahu akan membongkar	2	33,33
4.	Tidak tahu	1	16,67
	J u m l a h	6	100

Sumber : Data primer .

Dari data diatas menunjukkan pengawasan yang dilakukan oleh petugas Pemda sangat kurang, namun dalam hal terjadinya perubahan pembangunan dari IMBB oleh petugas diperingatkan untuk tidak dilanjutkan (50%), diberitahu akan membongkar bangunan

33,33%, dan responden yang menyatakan tidak tahu sebanyak 16,67%, dan tidak ada petugas yang membiarkan terjadinya perubahan.

Berdasar wawancara dengan Kasi Pengawasan pada Dinas Tata Kota dan Bangunan Pemda Kota Yogyakarta bahwa sistem pengawasan IMBB yang dilakukan selain dari persyaratan administratif permohonan IMBB yang diajukan ke Pemda oleh masyarakat, juga pengawasan keliling yang dilakukan oleh petugas setiap hari. Dalam pengawasan keliling terbagi beberapa wilayah, yang dilakukan pengawasan oleh dua petugas per wilayah. Ketugasan pengawas keliling selain mencheck IMBB terhadap kegiatan membangun yang sedang dilaksanakan juga menindak lanjuti adanya surat aduan dari warga masyarakat yang berkaitan dengan kegiatan membangun atau IMBB. Mengingat kawasan Tamansari yang sudah padat sehingga banyak bangunan rumah tertutup oleh rumah didepannya sehingga sangat dimungkinkan lepas dari pengawasan petugas yang lewat.

Mengenai sanksi yang diberikan atas pelanggaran IMBB, berdasar hasil penelitian sebagian besar menyatakan selama ini tidak pernah ada sanksi apapun 90,63%, yang menyatakan ada sanksi teguran dan dihentikan 7,81% dan yang menyatakan tidak tahu 1,56%.

4.2.3. Pelanggaran Terhadap Kebijakan Konservasi Benda Cagar Budaya Tamansari

Jumlah bangunan yang melanggar ketentuan Benda Cagar Budaya nampak dari adanya rumah yang memanfaatkan artefak sebagai dinding dalam rumah, ada juga yang memanfaatkan sebagai kamar. Hal ini merupakan pelanggaran Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya disebutkan bahwa pemanfaatan Benda Cagar Budaya hanya untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.

Dari hasil pengamatan ditemukan adanya 7 rumah yang melanggar pemanfaatan BCB. Menurut responden yang memanfaatkan BCB sebagai tempat tinggal, mereka hanya menempati, tidak merubah ataupun merusak, seandainya disuruh pergi oleh Kraton mereka bersedia. Namun selama ini tidak pernah ada tegoran maupun sanksi apapun. Dari pihak Kantor Suaka Peninggalan Sejarah dan Purbakala (SPSP) juga Dinas Pariwisata dan Budaya Propinsi DIY seakan juga tidak berdaya, selama ini yang dilakukan baru sebatas penyuluhan-penyuluhan. Studi teknis arkeologi situs Tamansari Yogyakarta yang pernah dilakukan oleh Kantor SPSP Propinsi DIY pada tahun 1996 dan menghasilkan peta pemintakatan situs Tamansari Yogyakarta, sampai saat ini belum ada kebijakan tindak lanjut atas studi tersebut mengenai pemintakatan.

4.3. Faktor-Faktor Penyebab Pelanggaran

Dari hasil penelitian dapat diidentifikasi berbagai faktor penyebab terjadinya pelanggaran aturan pembangunan permukiman di kawasan Tamansari baik terhadap kebijakan yang dikeluarkan oleh Kraton maupun kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah kota Yogyakarta maupun kebijakan Benda Cagar Buaya. Dengan mengacu pendapat Eko Budihardjo (1997), Haeruman (1999) dan Chapin (1979) mengenai faktor-faktor penyebab pelanggaran suatu kebijakan, serta pendapat Mc Auslan (1985) mengenai faktor-faktor penentu realisasi pelaksanaan suatu kebijakan dalam pengendalian rencana tata ruang, dapat diidentifikasi berbagai faktor penyebab terjadinya pelanggaran aturan pembangunan permukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta, yaitu:

1. Pada pelanggaran kebijakan dari Kraton :

1) Pelanggaran status tanah, faktor penyebabnya adalah:

- faktor ekonomi,
- faktor sosial budaya
- faktor hukum.

2) Pelanggaran letak bangunan diatas, menempel dan jarak < 2 m dari artefak, faktor penyebabnya adalah:

- faktor hukum,
- faktor sosial budaya.

3) Pelanggaran jenis bangunan permanen, faktor penyebabnya adalah:

- faktor ekonomi,
- faktor sosial.

4) Pelanggaran tinggi bangunan, faktor penyebabnya adalah:

- faktor kebutuhan/lahan,
- faktor hukum.

2. Pada pelanggaran kebijakan Pemerintah Daerah:

1) Pelanggaran tinggi bangunan, faktor penyebabnya adalah:

- faktor kebutuhan,
- faktor hukum.

2) Pelanggaran IMBB, faktor penyebabnya adalah:

- faktor hukum,
- faktor sosial.

3. Pada pelanggaran Kebijakan BCB:

1) Pemanfaatan BCB diluar ketentuan, faktor penyebabnya adalah:

- faktor ekonomi,
- faktor hukum,
- faktor sosial budaya.

Untuk lebih jelasnya lihat Tabel IV.13. Identifikasi faktor-faktor penyebab pelanggaran.

Dari ketiga jenis pelanggaran kebijakan diatas faktor hukum yaitu kurangnya mekanisme pengendalian rencana tata ruang, mendominasi sebagai faktor penyebab terjadinya pelanggaran-pelanggaran aturan pembangunan di kawasan Tamansari yang dilandasi oleh faktor sosial budaya.

TABEL IV.13
IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN

NO	JENIS PELANGGARAN	HASIL ANALISA	FAKTOR PENYEBAB
1	<p>Pelanggaran Kebijakan Kraton :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. status tanah bukan magersari/hak milik 2. diatas/menempel/ jarak < 2m dari artefak 3. jenis bangunan permanen 4. tinggi bangunan lebih dari 7 m atau bertingkat 	<p>HASIL ANALISA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pelanggar berpenghasilan rendah, untuk menghindari uang sewa mereka mendirikan rumah ditanah kosong tanpa ijin kraton karena tahu tidak akan diijinkan, jadi ada unsur kesengajaan melanggar. - Adanya faktor sosial budaya, yaitu prinsip kraton melindungi rakyat, sehingga selama ini belum ada tindakan apapun dari kraton. - Lemahnya penegakan aturan dari pembuatan kebijakan, sehingga selama ini tidak pernah ada teguran atau sangsi. - Lemahnya penegakan aturan dari pembuatan kebijakan, sehingga selama ini tidak pernah ada teguran atau sangsi. - Adanya ketidak beranian oleh Aparat Pemerintah dalam hal ini Kantor SPSP maupun Dinas Pariwisata dan Budaya untuk mengatur kawasan/penduduk karena adanya Power yang lebih kuat yaitu Kraton sebagai pemilik Cagar Budaya. - Karena peningkatan ekonomi mereka meningkatkan bangunan rumahnya, adanya faktor kebutuhan dalam kenyamanan bertempat tinggal. - Ada unsur kesengajaan dalam melanggar karena dirasa tidak relevan lagi aturan semi permanen untuk sekarang. - Adanya faktor kebutuhan lahan sehingga menambah lahan ke atas, walaupun tahu hal itu melanggar. - Sengaja melanggar karena selama ini tidak pernah ada tindakan apapun dari Kraton maupun pihak lain. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor ekonomi 2. Faktor sosial budaya 3. faktor hukum <ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor hukum 2. Faktor sosial budaya <ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor ekonomi 2. Faktor sosial <ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor kebutuhan 2. Faktor hukum

NO	JENIS PELANGGARAN	HASIL ANALISA	FAKTOR PENYEBAB
2	<p>Pelanggaran Kebijakan Pemda :</p> <p>1. Tinggi bangunan lebih dari 7 m atau bertingkat</p> <p>2. tidak ada IMBB</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adanya faktor kebutuhan lahan - Kurangnya pengawasan dari Aparat Pemerintah dan tidak adanya sanksi apapun. - Karena prosedur perijinan dan persyaratan yang sulit sehingga membuat enggan untuk mengajukan IMBB - Kurangnya pengawasan dari Aparat Pemerintah sehingga tidak diketahui adanya pembangunan baru - tidak ada sanksi apapun sehingga mendorong mereka untuk melakukan pelanggaran. - Kurangnya sosialisasi IMBB sehingga masyarakat tidak tahu batasan kegiatan membangun yang perlu dimintakan IMBB juga kegunaan IMBB 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor kebutuhan/ lahan 2. Faktor hukum 1. Faktor hukum 2. Faktor sosial
3	<p>Pelanggaran Kebijakan BCB, hal: Pemanfaatan diluar ketentuan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Karena penghasilan yang minim sehingga tidak perlu membangun rumah dengan memanfaatkan artefak yang ada. - Karena tidak pernah ada sanksi apapun sehingga mereka tidak berusaha mencari tempat lain. - Adanya ketidak beranian oleh Aparat Pemerintah dalam hal ini Kantor SPSP maupun Dinas Pariwisata dan Budaya untuk mengatur kawasan/penduduk karena adanya Power yang lebih kuat yaitu Kraton sebagai pemilik Cagar Budaya. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor ekonomi 2. Faktor hukum 3. Faktor sosial budaya

4.4. Temuan

Dari Faktor-faktor yang diidentifikasi sebagai penyebab terjadinya pelanggaran aturan pembangunan permukiman di kawasan Tamansari, antara lain :

1. Faktor ekonomi, karena tingkat ekonomi yang rendah, mereka mendirikan rumah di lahan kosong tanpa ijin untuk menghindari sewa,
2. Faktor fisik/kebutuhan lahan, mengakibatkan kurangnya kepatuhan warga.

Namun demikian dari dua faktor tersebut bila faktor hukum ditegakkan maka faktor ekonomi dan faktor kebutuhan sebagai penyebab pelanggaran bisa dihindari.

3. faktor hukum yaitu sulitnya prosedur dan lemahnya mekanisme pengendalian instrumen pengaturan tata ruang kota seperti IMBB, lemahnya pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah dan kurangnya penegakan hukuman sanksi bagi pelanggar.
4. faktor sosial, yaitu kurangnya pemahaman warga masyarakat akan peraturan-peraturan yang ada khususnya dalam hal pembangunan permukiman di Tamansari, seperti IMBB dan aturan Benda Cagar Budaya.
5. Faktor sosial budaya, dimana Kraton masih dianggap memiliki power tertinggi dalam pengaturan tata ruang dan masyarakat, khususnya di kawasan Jeron Beteng yang didalamnya termasuk kawasan Tamansari. Oleh karena hal itu Instansi yang berwenang dalam pengelolaan Benda Cagar Budaya maupun Wisata ada ketidak beranian untuk mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang mengatur warga di kawasan Tamansari. Masyarakat Tamansari pun hanya menerima ketentuan-ketentuan dari Kraton, walaupun juga menggunakan kelemahan-kelemahan kraton untuk kepentingan sendiri.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan temuan terhadap faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pelanggaran aturan pembangunan permukiman di kawasan Tamansari Yogyakarta, dapat ditarik kesimpulan bahwa faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran adalah:

1. Faktor hukum yaitu sulitnya prosedur dan lemahnya mekanisme pengendalian instrumen pengaturan tata ruang kota seperti IMBB, lemahnya pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah dan kurangnya penegakan hukuman sanksi bagi pelanggar.
2. Faktor sosial, yaitu kurangnya pemahaman warga masyarakat akan peraturan-peraturan yang ada khususnya dalam hal pembangunan permukiman di Tamansari, seperti IMBB dan aturan Benda Cagar Budaya.
3. Faktor sosial budaya, dimana Kraton masih dianggap memiliki power tertinggi dalam pengaturan tata ruang dan masyarakat, khususnya di kawasan Jeron Beteng yang didalamnya termasuk kawasan Tamansari. Oleh karena hal itu Instansi yang berwenang dalam pengelolaan Benda Cagar Budaya maupun Wisata ada ketidak beranian untuk mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang mengatur warga di kawasan Tamansari. Masyarakat Tamansari pun hanya menerima ketentuan-ketentuan dari Kraton, walaupun juga menggunakan kelemahan-kelemahan kraton untuk kepentingan sendiri.

5.2. Rekomendasi

Dengan mencermati beberapa hal yang ditemukan dalam penelitian, maka beberapa saran berikut perlu diperhatikan terutama dalam rangka mengurangi terjadinya pelanggaran aturan pembangunan permukiman di kawasan Tamansari, antara lain :

- 1). Dilakukan koordinasi pihak-pihak yang berkompeten terhadap pengelolaan kawasan Tamansari, seperti Kraton, Kantor Suaka Peninggalan Sejarah Purbakala, Dinas Pariwisata dan Budaya, Dinas Tata Kota dan Bangunan Pemda Kota Yogyakarta, , dan sebagainya untuk dikeluarkan kebijakan yang baku untuk pengelolaan kawasan dengan tujuan kelestarian Benda Cagar Budaya, pengembangan ilmu pengetahuan dan pariwisata, serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- 2). Dilakukan koordinasi pihak-pihak yang berkompeten dalam hal pertanahan untuk dikeluarkan kebijakan yang baku menyangkut status tanah bagi kawasan yang dahulunya merupakan kawasan Kraton (keprabon dalem), sehingga dapat digunakan sebagai pedoman untuk pemanfaatan ruang secara resmi. Hal ini dilakukan untuk menghindari tidak adanya kepastian hukum atas pemilikan tanah dan pemanfataanya.
- 3). Perlu dilakukan sosialisasi pada masyarakat mengenai berbagai peraturan yang berkaitan dengan pemanfatan ruang dan bangunan khususnya bagi kawasan-kawasan konservasi cagar budaya.
- 4). Pembenahan berbagai prosedur perijinan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang untuk rumah maupun bangunan, sehingga dapat menambah efektivitas pengaturan tata ruang kawasan yang mempunyai kekhususan tersebut.

- 5). Lebih mengintensifkan fungsi-fungsi pengawasan dan pemberian sanksi atas pelanggaran pemanfaatan ruang atau bangunan untuk menghindari adanya ketidakpatuhan terhadap aturan.

5.3.Usulan Studi Lanjut

Melihat pentingnya kelestarian Benda Cagar Budaya Tamansari bagi pemahaman dan pengembangan sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, perlu dilestarikan untuk dapat diwariskan kepada generasi yang akan datang. Pelestarian benda cagar budaya diharapkan pula dapat memberikan manfaat ekonomis kepada masyarakat, khususnya masyarakat disekitar benda cagar budaya tersebut. Oleh karena itulah peran serta masyarakat dalam upaya pelestarian benda cagar budaya perlu kita tanamkan, maka perlu dilakukan penelitian lanjutan mengenai *Partisipatory Planning*, melibatkan partisipasi berbagai pihak terutama masyarakat karena akan menumbuhkan sistem keterbukaan, demokratisasi gagasan perencanaan, dan tentu kontrol yang lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Adisakti. 1988. *Safeguarding and Conserving Tamansari Yogyakarta-Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Branch, Melville C. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif, Pengantar dan Penjelasan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*, Bandung: Penerbit Alumni.
- _____, 1997b. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- _____, 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Chapin dan Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning*, London: University of Illinois Press.
- Cipto, H. 1995. *Aspek-Aspek Hukum Administrasi Negara dalam Penataan Ruang*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Dunkerley, Harold B. 1983. *Introduction and Overview Urban Land Use Policy*, Wahington: Oxford University Press.
- Dunn, William N. 1991. *An Introduction: Publik Policy Analysis*. Prentice Hall, Inc Englewood Cliff.
- Dunn, William N. 2001. *Analisis Kebijakan Publik*, Yogyakarta: PT. Hanindita Graha Widya.
- Green Ernest. H. 1981. *Building Planning & Development*, Hongkong: The Macmillan Press, Ltd.
- Jayadinata,, Johara T. 1992. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung: ITB Bandung.
- Koeswara, E. 1986. *Motivasi : Teori dan Penelitiannya*, Bandung: Angkasa
- Kivell, Philip. 1993, *Land and The City: Pattern an Process of Urban Change*. London, Routletge.
- Lichfield, Nathaniel dan Haim Darin. 1980. *Land Policy in Planning*, Boston Sidney: George Allen dan Unwin, Ltd.

UPT-PUSTAKA-UNDIP

- Mandelker, Daniel R. 1982. *Land Use Law*, Virginia: The Machi Company.
- Marzuki. 1997. *Metodologi Riset*, Yogyakarta: BPFE.
- Mc Auslan, Patrick. 1985. *Urban Land and Shelter for The Poor*, London, Washington, Earthscan.
- Setiawan, Bakti. 2000. *Siklus Penataan Ruang dan Beberapa Persoalan dalam Penataan Ruang*, Yogyakarta: Dinas PU Prop DIY.
- Sidharta dan Eko Budihardjo. 1989. *Konservasi Lingkungan dan Bangunan Bersejarah di Surakarta*, Yogyakarta.
- Sihotang, Paul. 1977. *Pengantar Perencanaan Regional*, Jakarta: FE - UI.
- Singarimbun; Masri & Effendi; Sofian. 1995. *Metodologi Penelitian Survey*, Jakarta Sebelas Maret University Press.
- Sujarto, Djoko. 1982. *Standar Perencanaan Wilayah dan Kota*, Bandung : ITB
- Subagyo, Joko P. 1997. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Penerbit Rineka Cipta
- Soekiman, Djoko. 1992. *Tamansari*, Jakarta: Depdikbud.
- Sukirman. DH 1982. *Mengenal Sekilas Bangunan Pesanggrahan Tamansari Yogyakarta*, Depdikbud.
- Stein, Jay M. 1993. *Growth Management : The Planning Challenge of the 1990s*, Sage Publications, Newbury Park, California
- Sutopo, H.B. 2002. *Metodoloogi Penelitian Kualitatif Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, Surakarta: Sebelas Mareet University Press.
- Steiner, R, Frederick. 1991. *The Living Landscape: An Ecological Approach to Landscape Planning*, Amerika: Arizona State University, Mcgraw-Hill,Inc.
- Turner John F.C. 1976. *Housing by People; Toward Autonomy in Building Environment*, London, Marion Boyors.

JURNAL/MAJALAH/TERBITAN TERBATAS:

- Haeruman, H. 1999. "*Penataan Ruang dalam Era Otonomi Daerah yang diperluas*", Buletin Tata Ruang Volume 1 No. 3. Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional, Jakarta.

Setiawan, Bakti, *Siklus Penataan Ruang dan Beberapa Persoalan Dalam Penataan Ruang* (makalah), Dinas PU Propinsi DIY, Yogyakarta 2000

Hadiwidjojo, *Pertanahan Karaton Ngayogyakarta*, Naskah Surat Pengageng Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta No.70/WrK/83

THESIS/TUGAS AKHIR/PENELITIAN

Tisnawati, Endah, 2000, Skripsi: *Penataan Lingkungan Tamansari*, Yogyakarta: Teknik Arsitektur, UGM.

Suaka Peninggalan Sejarah dan Purbakala Propinsi DIY, 1996, *Studi Teknis Arkeologi Situs Tamansari Yogyakarta*, Yogyakarta: Depdikbud Dirjen Kebudayaan.

Pusat Penelitian Perencanaan Pembangunan Nasional - UGM, 1993, *Rencana Detail Teknis Kawasan Tamansari/Pasar Ngasem*, Yogyakarta.

Pusat Penelitian Lingkungan Hidup - UGM, 1999, *Studi Lingkungan Kawasan Cagar Budaya Tamansari*, Yogyakarta.

UNDANG-UNDANG/PERATURAN:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1992 tentang *Benda Cagar Budaya*.

Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang *Penataan Ruang*.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1993 tentang *Pelaksanaan UU No. 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya*.

Peraturan Daerah No. 7 tahun 1986 tentang *Rencana Induk Kota Yogyakarta 1985 - 2005*.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 5 tahun 1988 tentang *Ijin Membangun Bangunan*

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 5 tahun 1991 Tentang *Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta 1990 - 2010*

Peraturan Daerah No. 5 tahun 1994 tentang *Rencana Umum Tata Ruang Kota*.

Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tk II Yogyakarta No. 20 tahun 1999 tentang *penjabaran intensitas pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan tatanan fisik bangunan pada Peraturan Daerah No. 6 tahun 1994 tentang RUTRK Yogyakarta 1994 - 2004*.

LAMPIRAN