

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka akan membahas mengenai landasan teori yang terkait dalam penyusunan tugas akhir ini berupa teori konsep magersari, teori dasar-dasar permukiman kota di Jawa, teori tentang aturan-aturan permukiman terkait kebijakan tata ruang, dan penyimpulan serta penjabaran keseluruhan variabel dalam teori.

2.1. Ngindung atau Kebijakan Magersari di Keraton Yogyakarta

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 berkewajiban 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 di atas tanah orang lain.
- b. Ngindung tlosor, yaitu sama sekali tidak mempunyai rumah sendiri, semata-mata dia hidup dalam rumah bukan miliknya yang berada di atas 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), Sampai sekarang uang sewa penanggalan sebesar 150.000 sampai 200.000 pertahun.

2.1.1. 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 keraton. 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.

2.1.2. Persyaratan Bangunan Magersari di Kawasan Tamansari

Penduduk sebagai peng gaduh/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.

2.1.3. Ketentuan Umum Permukiman Magersari

Ketentuan umum permukiman magersari berkaitan dengan prosedur dan persyaratan dalam penataan permukiman kawasan Tamansari, yang tepatnya berada pada Kelurahan Patehan. Adapun keseluruhan ketentuan umum permukiman dengan prinsip magersari dapat lebih jelas dilihat pada **Tabel 2.1** berikut.

Tabel 2.1
Ketentuan Permukiman dengan Konsep Magersari

| No | Ketentuan Permukiman | Kriteria |
|----|---|--|
| 1 | Prosedur Kepemilikan Tanah Magersari | <ul style="list-style-type: none"> ✚ Tanah magersari sepenuhnya milik keraton masyarakat hanya dapat menggunakan tanah, tapi tidak dapat memiliki tanah. ✚ Luas tanah yang akan di gunakan ditentukan oleh keraton, tujuannya dalah untuk pemerataan. ✚ 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 : <ul style="list-style-type: none"> • Membuat surat permohonan magersari. • Mengisi blanko surat perjanjian. • Foto kopi kartu tanda penduduk (KTP). ✚ Sedangkan untuk diwilayah luar kota persyaratan ditambah : <ul style="list-style-type: none"> • Membuat surat pemyataan bahwa yang akan ditempati benar tanah kraton. • Membuat surat pemyataan bahwa yang akan ditempati belum ada yang menempati. • Membuat surat pemyataan bahwa aparat setempat (Lurah) menyetujui. ✚ Persyaratan-persyaratan tersebut diajukan ke Kantor Paniti kismo kraton NgaYogyakarta, tanpa dipungut biaya apapun. ✚ Prosedur pengurusan tanah kurang dari 1 tahun atau 1 tahun ✚ Pembayaran sewa tanah sebesar 150.000 sampai 200.000 pertahun |
| 2 | Jangka Waktu Penggunaan Tanah | <ul style="list-style-type: none"> ✚ Jangka waktu penggunaan tanah dan surat tanah yang diberikan adala 10 tahundan dapat diperpanjang |
| 3 | Pola Hidup | <ul style="list-style-type: none"> ✚ Pola hidup masyarakat magersari adalah pola hidup mengelompok dan tidak terbiasa dengan pola hidup individual. |
| 4 | Ketentuan Bangunan Rumah | <ul style="list-style-type: none"> ✚ Bangunan bersifat semi permanen dan tidak menempel di artefak ✚ Bangunan tembok hanya diijinkan berbentuk kotangan atau monyetan (artinya tinggi dinding tembok hanya lebih kurang satu meter dari permukaan tanah, sedang bagian atas bangunan |

| No | Ketentuan Permukiman | Kriteria |
|----|----------------------------|--|
| | | <p>dibuat dari gedheg atau papan kayu).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Tinggi bangunan maksimal adalah 7 Meter ✚ Jarak bangunan minimal 2 Meter dari artefak ✚ Kepadatan bangunan tidak lebih dari 50 % ✚ Bentuk bangunan bernuansa tradisional setempat sehingga dapat mencerminkan corak budaya setempat |
| 5 | Sarana dan Prasarna | <ul style="list-style-type: none"> ✚ Masyarakat tidak memiliki sumur atau MCK pribadi. 1 sumur dan MCK digunakan untuk beberapa keluarga |

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2014

2.1.4. Sebaran Tanah Magersari di Kota Yogyakarta

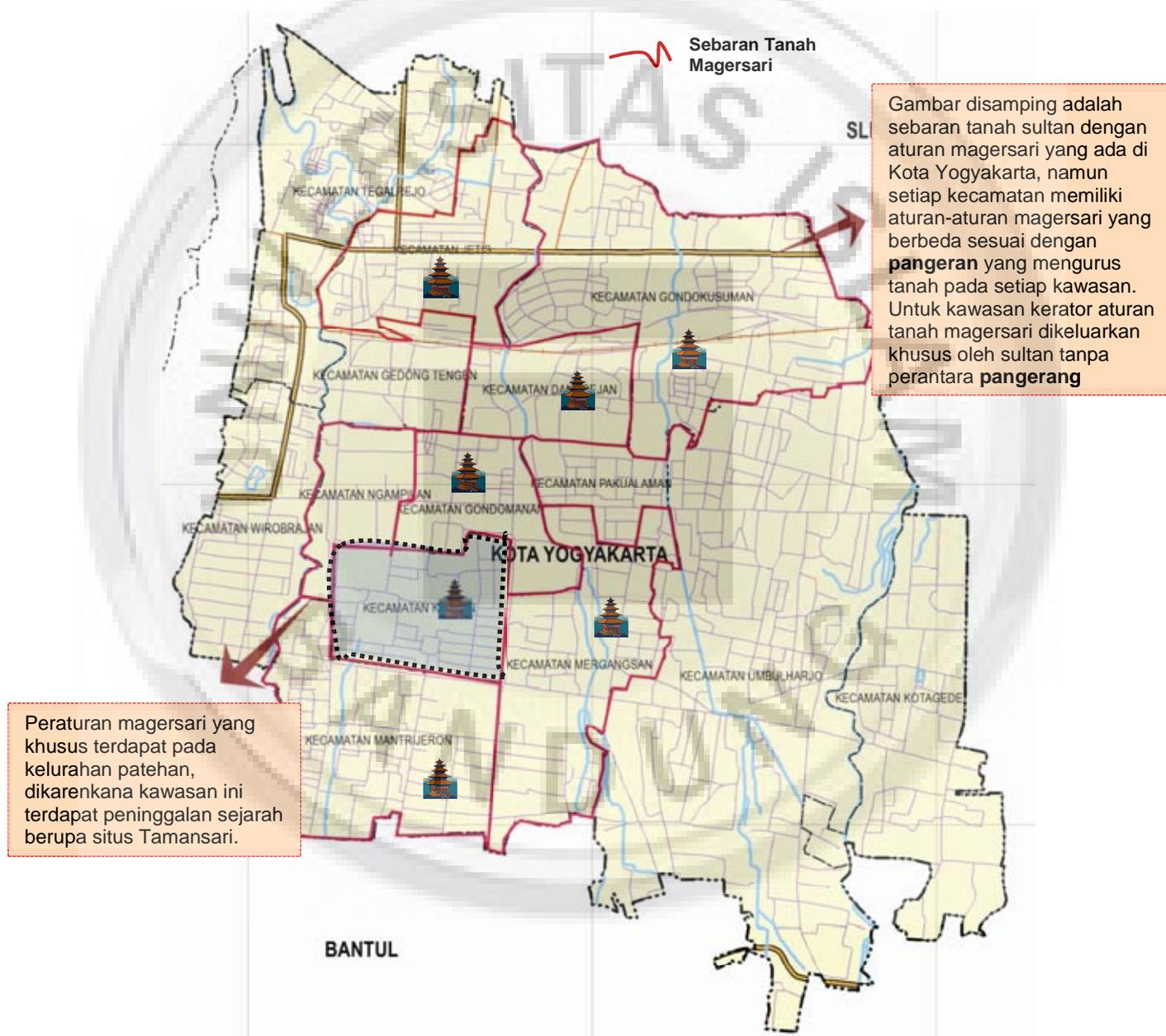
Sebaran tanah magersari berkaitan dengan aturan pada daerah daerah yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang menggunakan tanah-tanah milik sultan (tanah magersari). Tanah magersari yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta hanya tersisa pada kawasan wilayah keraton, seperti ndalem Pujokesuman, Mangkudiningratan, Suryobraton, Suryowijayan, Mangkubumen, Notoprajan, Benawan, Suryaputran, dan ndalem Joyokusuman dan sebaran tanah magersari yang terdapat di Kota Yogyakarta yaitu pada Kecamatan Keraton, Gondomanan, Danurejan, Mergangsan, Gondokusuman, Ngampilan, Mantrijeron, dan Jetis.

Ahli pertanahan sekaligus anggota tim asistensi Rancangan Undang-Undang Keistimewaan DIY, Suyitno, mengungkapkan, seiring perkembangan zaman, tanah-tanah milik Keraton Yogyakarta terus-menerus menyusut. Hingga saat ini, tanah yang terdaftar sebagai Sultan Ground dan Paku Alam Ground hanya tinggal sekitar 3.900 hektar atau 1,2 persen dari 318.518 luas DIY. "Tanah-tanah tersebut tersebar di sebagian wilayah DIY dan tercatat di arsip peta desa. Sejak tahun 1918, sebagian tanah telah diberikan kepada rakyat dan kemudian dikonversi menjadi hak milik," paparnya.

Selain itu, rakyat juga dapat memanfaatkan tanah-tanah keraton setelah mengajukan permohonan serat kekancingan. Mulai tahun 1946, Keraton Yogyakarta turut merintis berdirinya UGM yang kemudian berkembang pesat menjadi universitas ternama di negeri ini. Ini pertanda Sultan HB IX sangat peduli terhadap pentingnya pendidikan untuk mempersiapkan calon-calon pemimpin bangsa.

Sultan HV IX merelakan gedung-gedung keraton sebagai tempat kuliah. Kearifan ini juga diikuti para petinggi-petinggi ningrat waktu itu yang juga

merelakan rumah-rumah mereka sebagai tempat perkuliahan. Sebelum bangunan UGM berdiri, Pagelaran Keraton sempat dimanfaatkan sebagai ruang kuliah fakultas ilmu sosial dan ilmu politik (Fisipol). Seluruh kerabat keraton hanya diizinkan mendapat hak pakai atas tanah atau ndalem dan tidak boleh memiliki secara pribadi aset-aset keraton tersebut. Adapun peta lokasi sebaran tanah miliki keraton dapat dilihat pada **Gambar 2.1** Peta Sebaran Tanah Magersari di DIY.



Gambar 2.1.
Sebaran Tanah Magersari di Kota Yogyakarta
 Sumber : Digitasi, Google earth 2013

2.1.5. Aspek Hukum Aturan Magersari atau Ngidung

Tanah di Yogyakarta dan daerah lain dengan status Sultan *Ground* (bertitel SG) merupakan kesinambungan antara masa lalu dan masa kini untuk menghormati eksistensi Kasultanan Yogyakarta. Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 19 Agustus 1945 dengan Piagam Kedudukan Sri Paduka Inggang Sinuwun Kanjeng Sultan HB IX, secara resmi mengakui keberadaan Kraton Yogyakarta, termasuk tanah tanahnya yang berstatus sebagai keprabon dalem dan dede keprabon dalem. Walaupun tanah tanah itu telah mengalami perkembangan dalam penguasaan dan penggunaannya, namun status hukumnya senantiasa disesuaikan dengan konsep kerajaan, di mana Sultan adalah penguasa tunggal.

Berdasarkan Rijktsblaad Kasultanan 1918 Nomor 16 jo. Risjkblaad 1915 Nomor 23, dilakukan reorganisasi dengan tujuan memberikan hak atas tanah kepada rakyat biasa dengan hak-hak yang kuat. Dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria (UUPA) dan Keppres Nomor 33 Tahun 1984, membawa konsekuensi bahwa semua tanah di wilayah Propinsi DIY tunduk pengaturannya, penggunaannya, peruntukannya, peralihan ataupun kepemilikannya. Untuk tanah berstatus keprabon dalem muncul persoalan hukum mengingat karakteristik kepemilikan secara historis dan fungsinya berdasar hukum tersendiri. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 dan 5 Tahun 1954, tanah tanah keprabon dalem itu diurus langsung oleh KHP Wahono Sarto Kriyo cq. Kantor Panitikismo. Dan dalam Surat Kekancingan Sultan HB IX tanggal 03 januari 1979, berisi perintah tugas untuk :

1. Mengidentifikasi tanah milik Sultan atau Kraton Yogyakarta, terutama yang dudah terdaftar dengan titel SG (*Sultan Ground*);
2. Mengusahan surat tanda bukti resmi berupa sertifikat atas tanah tanah kasultanan;
3. Mengusahakan dibuatnya perjanjian tertulis antara pemakai atau penghuni setiap persil tanah itu dengan KHP Wahono Sarto Kriyo sebagai wakil Sultan, yang dalam perjanjian itu pemakai atau penghuni diwajibkan membayar uang sewa.

Priyayi yang memiliki hak magersari di atas tanah kraton biasanya memiliki rumah besar dan pegawai yang banyak dan bertempat tinggal dalam lingkungan rumah/tanah Priyayi. Para pegawai ini yang berjasa besar untuk kelangsungan status kehormatan dan mendapat berkah atau bayaran yang

mencukupi keluarganya. Status menempati rumah/tanah ini yang disebut dengan ngindung dengan karakteristik yuridis, historis, dan politis tersendiri. Kenyataan dilapangan ada yang terjadi di luar tanah SG atau pada yang berstatus pribadi hak milik turun temurun dalam bentuk hak garap, hak kelola, hak gadai yang sudah selesai(dianggap tidak pernah dibayar oleh di ahli waris penggadai), atau insidentil berkepanjangan.

Ngindung secara perdata bisa disamakan dengan hak pakai atau hak guna bangunan yang dalam hal ini atas ijin pemilik atau penguasa tanah. Secara historis mayoritas pengindung karena mereka keturunan pegawai/pekerja dari orang kaya pemilik/penguasa tanah. Mereka diberikan tempat tinggal dibagian rumah besar (atau terpisah dalam lingkungan tanah induk) dengan kewajiban memelihara. Namun tidak pernah ada kejelasan tentang status penempatan tempat tinggal, dengan hak sewa atau hak menempati selama bekerja atau sampai meninggalnya. Anak turunnya walaupun sudah tidak bekerja lagi pada pemilik rumah/tanah masih menempatinnya. Sehingga kewajiban memelihara ini terkondisi situasi perkembangan waktu dan menggunakan biaya yang tidak sedikit disamakan bila itu rumah/tanah sendiri. Keadaan demikian diperparah oleh kenyataan sejarah ,bahwa Priyayi atau keluarga kerajaan pada masa Kolonial dan beberapa saat setelah kemerdekaan dihidupi dengan subsidi sebesar Rp 750,-, jumlah sangat besar pada masa itu , digunakan untuk menyokong status. Dan hilangnya subsidi status itu mengurangi banyak kesejahteraan pegawai yang ngindung. Priyayi yang tidak punya tanah pertanian sebagai sumber penghasilan otomatis menjadi miskin, bahkan tidak mampu membiayai rumahnya yang besar sekali, termasuk membayar pegawai yang ngindung. Keadaan ini berlanjut hingga masa ini, pengindung yang meneruskan tempat tinggal menghadapi problema sosial dan hukum tentang status menempati rumah. Berdasar keikhlasan, pemilik rumah dan tanah memberikan hak bertempat tinggal dengan ketentuan tidak membangun melebihi yang dahulu ditempati. Kerancuan dan penipuan status tentang tanah terjadi setelah pemberlakuan UUPA, karena letak yang tidak menyatu dengan rumah/tanah pemilik kadang dianggap tanah tidak bertuan dan lagi ada ketentuan Agraria nasional yang mensyaratkan menempati 30 tahun tanpa gangguan dapat diubah statusnya menjadi hak milik sertifikat nasional. Ahli waris sah kadang juga tidak mengetahui sejarah keseluruhan kepemilikan/penguasaan tanah sehingga hal tersebut di atas terjadi, dan walaupun tahu tidak segera mengurus hak

pemilikan/penguasaannya ke Badan Pertanahan Nasional atau ke Kraton Yogyakarta bila itu bertitel SG.

Apabila berbentuk rumah tinggal menjadi mudah karena nyata obyeknya ditempati anak turun pegawai Priyayi, yang berbentuk tanah menjadi sulit karena alasan di atas kecuali ada kejelasan keterangan obyek warisan dan pencatatan yang benar di Kutipan Letter C dan D desa/ kelurahan. Permasalahan tersebut dapat dilihat pada **Tabel 2.2** berikut ini.

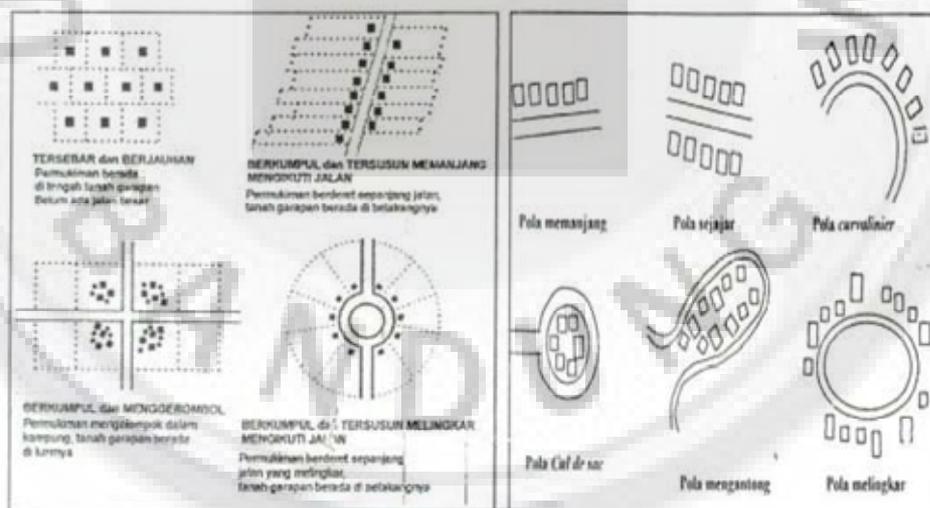
Tabel 2.2
Pelanggaran Aturan Magersari dalam Aspek Hukum

| No | Hak Pakai Magersari | Permasalahan dalam Aspek Hukum |
|----|---|---|
| 1. | Pewaris yang Meninggalkan Hunian | <ul style="list-style-type: none"> ✦ Pewarisan yang meninggalkan penghuni 'ngindung' memang membutuhkan kebijaksanaan pemilik dan pengindung dengan kesepakatan ketua RT dan RW. ✦ Penyelesaian yang ada kadang berujung pada pemaksaan kehendak pemilik dengan laporan polisi dengan tuduhan 'menempati tanah yang bukan haknya', namun jalan pidana juga tidak membuahkan hasil yang baik, karena dianggap ada perkara perdata yang mesti diselesaikan. |
| 2 | Penghuni Rumah Indung | <ul style="list-style-type: none"> ✦ Penghuni rumah indung, sesuai kebiasaan akan menuntut pesangon yang berbeda beda menurut besarnya rumah. Hal yang umum diterapkan adalah penggantian nilai rumah yang ditempati. Dasar perhitungan yang ada dalam PBB atau nilai pajak bangunan masih ditambahkan dengan nilai harga umum/pasar yang berlaku. Kesepakatan tentang nilai rumah menjadi masalah berkepanjangan apabila tidak segera diselesaikan. ✦ Diperlukan juru taksir yang disepakati kedua pihak untuk menilai harga penggantian rumah, sepanjang yang dihitung adalah nilai rumah pada saat itu sesuai pasar, bukan menurut berapa besar biaya pemeliharaan dan penggantian yang rusak. |
| No | Hak Pakai Magersari | Permasalahan dalam Aspek Hukum |
| 3 | Status Sewa Lahan | <ul style="list-style-type: none"> ✦ Bila tidak segera dirampungkan, Pemilik dapat memberi opsi berupa status sewa dengan harga sewa yang murah untuk 2 tahun pertama, kemudian tahun berikutnya dapat ditetapkan sewa menurut harga umum dengan klausula sewa itu dapat diperpanjang sampai 10 tahun atau lebih. ✦ Hal ini diterapkan bila tanah rumah tersebut tidak segera diperlukan oleh pemilik. Bila tidak ada kesepakatan harus kembali pada tuduhan menempati rumah dengan tanpa hak dengan penawaran wajar harga pasar untuk pengganti. |

Sumber : Blog Kementerian Hukum dan HAM D.I. Yogyakarta, Tahun 2014

2.2. Konsep Kosmologi Kota Yogyakarta dan Kerkaitan Konsep dengan Aturan Magersari

Permukiman terbentuk karena adanya kelompok-kelompok masyarakat yang memiliki kebutuhan akan berhuni. Permukiman yang dibentuk karena adanya sekelompok rumah atau tempat tinggal ini memiliki fasilitas-fasilitas penunjang baik fasilitas umum maupun sosial yang mendukung kegiatan bermukim dalam suatu kelompok masyarakat dengan jangka waktu yang cukup lama. Selain kegiatan bermukim dan berhuni suatu kelompok masyarakat, dalam sebuah permukiman juga terdapat kegiatan sosial kemasyarakatan yang mendukung satu sama lain di dalam kelompok masyarakat. Di lain pihak, suatu kumpulan rumah yang tidak terdapat kegiatan sosial kemasyarakatan di dalamnya, disebut sebagai perumahan dan belum tepat bila dikatakan sebagai sebuah permukiman. Dalam teori permukiman dan perkotaan, masalah permukiman tidak dapat terlepas dari masalah perkotaan, karena permukiman itu merupakan bentuk mikro dari sebuah kota. Analogi dengan hal tersebut, suatu kawasan keraton dapat dikatakan sebagai cikal bakal muncul dan terbentuknya sebuah kota. Berikut adalah tipe-tipe pola permukiman, dapat dilihat pada Gambar 2.2.



Gambar 2.2
Tipe-tipe Pola Permukiman
 Sumber: Wiriaatmaja (1981)

Secara kultur, pengaruh habitasi kota di bawah tradisi jawa ini ditanamkan melalui perjanjian sejarah sejak peradaban Hindu-Buddha abad ke-5. Peradaban ini memeberikan sumbangan besar pada budaya politik kenegaraan. Kota yang

semula dikenal dengan khita dan kuta. Sumbangan pengaruh budaya negara dari India di Jawa melalui peradaban Hindu-Buddha membuka jalan organisasi sosial politik desa kesuatu kerajaan atau kenegaraan. Republik Indonesia banyak mempraktekan tradisi kenegaraan yang sudah berlangsung sebelumnya di Jawa dari pedalaman hingga kepesisir. Norma dan etika nasional yang diturunkan dari pusat ke daerah-daerah kebanyakan bersumber dari ritual-ritual yang dipraktekan oleh masyarakat Jawa.

Secara geografis kota di Jawa sebelum abad ke-17 berkembang melalui dua soko guru perekonomian : pertanian dan perniagaan. Perubahan dan perkembangan tata ruang dan bangunan di kota-kota Jawa semakin pesat dengan adanya modernisasi pembangunan. Permukiman di kota Jawa lebih memperhatikan pada konsep keseimbangan dan keselarasan hubungan antara manusia dengan tuhan, hal inilah yang membuat kota-kota di Jawa kental akan unsur spiritual, keselarasan dan keseimbangan itu dikenal dengan aspek mikrokosmos dan makrokosmos.

Seperti halnya perkembangan Kota Yogyakarta yang berdasarkan pada konsep makrokosmos dan mikrokosmos kawasannya. Perkembangan kota dan perkembangan permukiman penduduknya, yang secara keseluruhan mengikuti aturan-aturan dan berlandaskan pada alam. Berikut adalah kajian terkait kosmologi Kota Yogyakarta dan keterkaitan terhadap aturan permukiman magersari.

Kosmologi berasal dari kata Yunani "kosmos" dan "logos". Kosmos berarti susunan, atau ketersusunan yang baik atau dunia jagad rayadan logos berarti ilmu. Sederhananya, kosmologi adalah ilmu tentang jagad raya. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kosmologi adalah ilmu pengetahuan yang meneliti asal-usul, struktur, hubungan ruang waktu dalam alam semesta. Ilmu tentang asal mula dunia, hubungannya dengan tata surya dan alam semesta.

Makrokosmo dan Mikrokosmos adalah kepercayaan tentang kesejajaran antara jagad raya dan dua manusia (Geldern, 1972: 2). Konsep makrokosmos dan mikrokosmos, menurut kepercayaan ini kemanusiaan itu senantiasa berada di bawah pengaruh tenaga-tenaga yang bersumber pada penjuru mata angin dan pada bintang-bintang dan planet-planet. Tenaga-tenaga ini mungkin menghasilkan kemakmuran dan kesejahteraan atau berbuat kehancuran, bergantung pada dapat tindakannya individu-individu dan kelompok-kelompok masyarakat, terutama sekali negara, berhasil dalam menyelaraskan kehidupan

dan kegiatan mereka dengan jagat raya. Keselarasan antara kerajaan dan jagat raya dapat dicapai dengan menyusun kerajaan itu sebagai gambaran dari jagat raya dalam bentuk kecil.

Secara historis, sebelum berdirinya Kasultanan Yogyakarta, yang ada adalah Kraton Kasunanan Surakarta yang merupakan pindahan dari Kraton Mataram Kartasura. Ketika kratonnya masih berada di Kartasura, terjadi Geger Pacinan tahun 1740-1743 M. Menghadapi pemberontakan tersebut, Paku Buwono II tidak berdaya dan untuk dapat mengatasi hal itu, beliau dibantu oleh Belanda. Karena kraton yang rusak berat, akhirnya ibu kota dipindahkan ke Surakarta. Setelah pindah ke Surakarta, masih terjadi pemberontakan yang dipimpin oleh Tumenggung Martapura pada masa Paku Buwono II ini (1744 M). Tetapi, pemberontakan tersebut dapat di atasi oleh Pangeran Mangkubumi (adik Paku Buwono II).

Poin-poin yang dibahas dalam kosmologi Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat adalah: kedudukan sultan dalam kosmos, konsep pancabuwana, makna simbolis Kraton Yogyakarta, kedudukan makrokosmos dan mikrokosmos, konsep insan kamil, keseimbangan kosmos, nilai-nilai kosmologis tradisi Kraton Yogyakarta, dan filsafat Ha-Na-Ca-Ra-Ka.

Dalam kosmologi Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat seorang Sultan tidak diposisikan sebagai sebagai titisan ataupun penjelmaan dewa, melainkan sebagai Khalifat Allah, yaitu sebagai wakil Allah di bumi. Hal ini terbukti dengan gelar yang dipakai oleh raja-raja Yogyakarta adalah *Senopati Ing Alaga Abdurrahman Sayyidin Panatagama Khalifatullah*. Peranan seorang Sultan sangatlah fundamental dalam menciptakan keselarasan, keseimbangan, dan keharmonisan antara mikrokosmos dengan makrokosmos. Sultan merupakan mediator antara mikrokosmos dengan makrokosmos.

Posisi kraton diapit oleh empat kampung yang memiliki makna filosofis. Gambaran pancabuwana tersebut jika dilukiskan, maka kraton akan nampak sebagai sumber kasekten, karena kraton terletak pada posisi tengah. Sebagai pancer, kraton menyebarkan ruh kosmis, yaitu: memberi perlindungan (*hangayomi*); memberi rasa aman, tenang, dan tenteram (*hangayemi*); dan memberi berkah berbagai hal (*hamberkahi*). Arsitektur Kraton Yogyakarta sangat sarat dengan makna kosmologis dan filosofis. Keberadaan kraton dapat ditafsirkan berkaitan erat dengan pemahaman Islam Jawa. Kraton Yogyakarta memiliki sembilan pintu gerbang yang merepresentasikan lubang-lubang di

dalam badan. Bagian selatan menggambarkan turunnya anak manusia dari esensi ilahiah hingga lahirnya seorang bayi, bagian utara merupakan model dari formulasi introspektif dan kosmologi jalan mistik, dan bagian tengahnya jika dilihat dari selatan menggambarkan pusat administrasi kerajaan yang perhatian utamanya adalah konsep-konsep loyalitas dan kewajiban, sedangkan jika dilihat dari utara merupakan gambaran pendakian dari axis mundi, masuk ke surga dan pencapaian kesatuan yang kekal dengan Allah.

Kasultanan Yogyakarta menekankan kesejajaran antara makrokosmos dengan mikrokosmos. Jika tradisi Hindu-Budha Asia Tenggara memandang kesejajaran dalam hal geografi kosmologi yang memandang alam yang dihuni manusia merupakan bagian kecilnya, lain halnya dengan tradisi sufistik yang memandang kesejajaran dalam perspektif hubungan yang satu antara manusia dengan Tuhannya. Dalam hal ini posisi kraton adalah berusaha mengombinasikan antara kedua teori tersebut. Jadi, baik negara maupun kraton merupakan model kosmos, dan lebih tepatnya kosmos yang diwakili adalah kosmos Islam.

Untuk mencapai keseimbangan kosmos adalah dengan memayu hayuning bawana. Makna yang lebih dalam dari ungkapan ini adalah sikap dan perilaku manusia yang selalu mengutamakan harmoni, keselarasan, keserasian, dan keseimbangan hubungan antara manusia dengan Tuhannya, manusia dengan sesama manusia, dan manusia dengan alam lingkungannya. Hampir dalam tiap-tiap pelaksanaan tradisi Kraton Yogyakarta seperti Grebeg, Sekaten, maupun Labuhan terdapat gunung yang bentuknya seperti tumpeng mengerucut yang memiliki makna lambang perjalanan manusia sejak lahir sampai kembali ke satu titik tertinggi Yang Maha Pencipta, lambang sangkan paraning dumadi, dan sarana panembah (menyembah) kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Konsep kosmologi Kota Yogyakarta memberikan gambaran jelas mengenai kedudukan tanah magersari yang berada dalam benteng keraton Yogyakarta, hal ini menjelaskan bahwa tanah magersari berada dalam pusat tata kota Yogyakarta, yang menjadi simbol bahwa kekuatan suatu kota dilihat dari pusat kota tersebut. Kedudukan tanah pada pusat tata kota menjadi acuan jelas bahwa harus adanya penegakan aturan-aturan tanah magersari yang merupakan simbol dari kekuasaan sultan, keberadaan tanah magersari dan permukiman diharapkan mampu memperkuat fungsi benteng keraton sebagai pertahanan

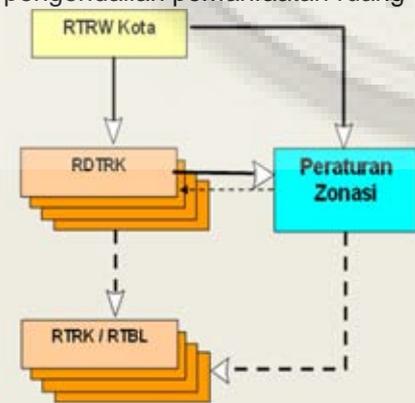
tentunya dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah magersari sesuai dengan aturan dan tidak adanya pelanggaran-pelanggaran yang terjadi.

Strategisnya kedudukan tanah magersari yang berada dalam benteng keraton membuat tanah ini dibangun dan ditempati oleh permukiman-permukiman padat. Permukiman padat inilah yang pada akhirnya mengurangi estetika kawasan dan secara langsung dapat melemahkan fungsi kekuatan dari benteng keraton sebagai pertahanan kota. Jika dilihat pada pandangan era modern, perkembangan permukiman pada kawasan Tamansari tersebut mampu menurunkan kualitas dan citra Kota Yogyakarta sebagai kota yang kental akan nuansa budaya, karena keberadaan permukiman tersebut telah menurunkan kualitas kawasan cagar budaya.

2.3. Instrumen Perencanaan Yang Memiliki Keterkaitan dengan Aturan Magersari

Instrumen perencanaan yang memiliki keterkaitan dengan aturan magersari adalah berupa zoning regulasi atau atauran zonasi untuk kawasan cagar budaya, teori terkait tata ruang wilayah dan aturan tentang kawasan cagar budaya yang akan lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 2.3** berikut.

Tabel 2.3
Instrumen Perencanaan Yang Memiliki Keterkaitan dengan Aturan Magersari

| Zoning Regulation | RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029 | Peraturan Walikota Yogyakarta |
|---|--|---|
| <p>Zoning regulation adalah ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi zona pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan. Peraturan zonasi merupakan perangkat pengendalian pemanfaatan ruang</p>  | <ul style="list-style-type: none"> • Kraton Yogyakarta, Puro Paku Alaman dan Tugu sebagai bangunan tetenger kota yang menyiratkan citra peninggalan sejarah budaya • Kraton Yogyakarta, Puro Pakualaman dan Kotagede sebagai tetenger kota yang menyiratkan citra kegiatan pariwisata pasif; • Kawasan strategis penyangga citra kota merupakan pembatasan atau penyangga kawasan yang dapat berupa pembatas fisik maupun non-fisik dari kawasan budaya, pendidikan, perjuangan dan pariwisata, yaitu Jeron Beteng Kraton dan | <p>Bangunan Jagang Kraton diperbolehkan berkembang dengan ketentuan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • jarak 20 (dua puluh) meter dari situs sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diperbolehkan ada pengembangan/perubahan fisik; • untuk ketentuan KDB 80% (delapan puluh per seratus), sisa 20% (dua puluh per seratus) yang tidak boleh dibangun diwujudkan dengan tetap mempertimbangkan kenampakan beteng dari jalan besar; • jarak 2,5 (dua setengah) meter dari kaki dinding Beteng harus bebas/tidak boleh dibangun; dan • jarak samping bangunan |

| Zoning Regulation | RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029 | Peraturan Walikota Yogyakarta |
|---|---|--|
| | jalan pembatas kawasan Kraton sebagai kawasan, pembatas dan jalur bercitra budaya dan atau pariwisata | <p>terhadap batas persil/pagar samping, paling sedikit 2 (dua) meter pada salahsatu atau kedua sisinya.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untuk rencana tinggi bangunan yang melebihi dari 12 (dua belas) meter di Jeron Beteng harus mendapat izin dari Kraton NgaYogyakarta Hadiningrat. • Semua kegiatan membangun bangunan serta bangun-bangunan di dalam Blok Kraton desain rancanganya harus dikonsultasikan dengan lembaga pelestarian budaya setempat atau di luar blok |
| Keterkitan dengan Aturan Magersari : | | |
| <p>Zoning Regulation : (Standar teknis aturan zonasi dapat dilihat pada tabel 2.4) Zoning regulation menjadi kajian pentinf dalam pertanahan magersari dikarenakan dalam penataan permukiman yang menggunakan tanah magersari tetap diberlakukan aturan tata ruang dengan berdasarkan pada RTRW Kota, RDTRK Kota dan RTBL yang menjadi landasan dalam penataan permukiman.</p> | <p>RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029 : Dalam RTRW Kota telah tercantum je;las terkait kawasan-kawasan yang menjadi prioritas dalam pembangunan termasuk kawasan keraton yang didalmnya terdapat kelurahan patehan yang menjadi studi, sehingga aturan RTRW juga menjadi landasan dalam penataan permukiman berdasarkan konsep-konsep magersari.</p> | <p>Peraturan Walikota : Belum adanya perda terkait RDTRK maka landasan dalam studi selanjutnya adalah berpedoman pada aturan walikota terkait blok keraton, dalam aturan ini tergambar jelas ketentuan-ketentuan dalam penataan permukiman di kawasan keraton yang termasuk pula bagian dari kawasan Kelurahan Patehan.</p> |

Sumber : Permen PU No 2o Tahun 2011, RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029, dan Perwa Tahun 25 Tahun 2013

Standar adalah suatu spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait, dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keamanan, keselamatan, lingkungan, perkembangan IPTEK, pengalaman, perkembangan masa kini dan mendatang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya. Pemilihan dan penetapan standar dapat merujuk pada:

- Standar Nasional Indonesia (SNI)
- ketentuan – ketentuan sektoral lainnya
- ketentuan lain yang bersifat lokal.

Untuk lebih jelasnya mengenai standar teknis, dapat dilihat **Tabel 2.4.** mengenai standar aturan zonasi.

Tabel 2.4
Standar Aturan Zonasi

| No. | Penggunaan Lahan | Luas Bangunan | KDB (%) | KDH (%) | KLB (%) | GSB (Meter) | JL (Meter) | TB (Meter) |
|-----|----------------------|--|--|--|---|--|---|---|
| 1 | Permukiman | Tipe besar luas kavling 400 M2, tipe sedang 200 M2, dan tipe kecil 90 M2 | Sangat tinggi >75, tinggi 50-75, menengah 20-50, rendah 5-20, dan sangat rendah <5 | Sangat rendah <12,5, rendah 12,5-25, menengah 25-40, tinggi 40-47,5, dan sangat tinggi >47,5 | Sangat Rendah 2 x KDB, Rendah 4 x KDB, menengah 8 x KDB, dan tinggi 9 x KDB | Sepanjang jalan GSB samping $\frac{1}{2}$ rumija atau $\frac{1}{2}$ rumija + 1 atau +2 dan GSB samping Min $\frac{1}{2}$ tinggi bangunan gedung, dengan mempertimbangkan kesehatan, perkembangan daerah, kepentingan umum, dan keserasian lingkungan | Sangat Rendah 1-2, Rendah maks 4, menengah maks 8, dan tinggi min 9 | Sangat Rendah 12 meter dari lantai dasar, Rendah 12-20, menengah 24-36, dan tinggi min 40 |
| 2. | Perdagangan dan Jasa | Ukuran minimum 75 M2 untuk komersil dan 1000 M2 untuk pemerintah | Sangat tinggi >75, tinggi 50-75, menengah 20-50, rendah 5-20, dan sangat rendah <5 | Sangat rendah <12,5, rendah 12,5-25, menengah 25-40, tinggi 40-47,5, dan sangat tinggi >47,5 | Sangat Rendah 2 x KDB, Rendah 4 x KDB, menengah 8 x KDB, dan tinggi 9 x KDB | Sepanjang jalan GSB samping $\frac{1}{2}$ rumija atau $\frac{1}{2}$ rumija + 1 atau +2 dan GSB samping Min $\frac{1}{2}$ tinggi bangunan gedung, dengan mempertimbangkan kesehatan, perkembangan daerah, kepentingan umum, dan keserasian lingkungan | Sangat Rendah 1-2, Rendah maks 4, menengah maks 8, dan tinggi min 9 | Sangat Rendah 12 meter dari lantai dasar, Rendah 12-20, menengah 24-36, dan tinggi min 40 |

| No. | Penggunaan Lahan | Luas Bangunan | KDB (%) | KDH (%) | KLB (%) | GSB (Meter) | JL (Meter) | TB (Meter) |
|-----|--------------------------|-------------------------------|--|---|---|-------------|------------|------------|
| 3. | Industri dan Pergudangan | Kavling ukuran minimum 900 M2 | Kepadatan bangunan rendah, dengan maksimal penggunaan lahan untuk industri di dalam kawasan KDB 50%, dan diluar kawasan KDB 40 % | Di dalam kawasan KDH minimal 25% dan diluar kawasan KDH minimal 30% | Sangat Rendah 2 x KDB, Rendah 4 x KDB, menengah 8 x KDB, dan tinggi 9 x KDB | - | - | - |
| 4. | Pariwisata | - | Wisata hutan maksimal KDB 20 % dan wisata lain KDB maksimum 40 % | Wisata hutan minimum 40% dan wisata lainnya minimum 30 % | - | - | - | - |

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20 tahun 2011 : tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

2.4. Penjabaran Variabel

Penjabaran variabel ini berkaitan dengan penyimpulan teori yang digunakan secara menyeluruh. Penyimpulan teori terkait adalah teori magersari, teori tentang permukiman, teori tentang aturan-aturan terkait dengan konsep magersari. Tahapan yang dilakukan dalam penjabaran variabel secara keseluruhan adalah dengan mengidentifikasi beberapa permasalahan berikut:

1. Identifikasi permasalahan yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman Tamansari – Keraton Yogyakarta. Permasalahan tersebut berkaitan dengan pelanggaran terhadap aturan magersari. Adapun pelanggaran berupa :
 - Kondisi rumah yang permanen
 - Rumah bertingkat
 - Jarak bangunan yang < 2 meter
 - Ketinggian bangunan yang lebih dari 7 m
 - Rumah memiliki setifikat dan
 - Rumah menggunakan bangunan artefak dan menempel pada artefak Tamansari
2. Identifikasi perkembangan permukiman serta dampak yang ditimbulkan akibat adanya permukiman di sekitar kawasan cagar budaya Tamansari Keraton Yogyakarta, dan
3. Identifikasi pelanggaran permukiman terhadap Kebijakan Magersari dari Keraton Yogyakarta.

Keseluruhan pelanggaran-pelanggaran terhadap aturan magersari akan dijabarkan dalam variabel berikut, yang mempermudah dalam menganalisis data terkait studi. Penjabaran variabel juga ditujukan untuk mempermudah penulis dalam menganalisis dan menyelesaikan studi. Adapun penjabaran variabel yang dilakukan terkait tinjauan pustaka di atas dapat lebih jelas dilihat pada **Tabel 2.5** berikut ini.

Tabel 2.5.
Penjabaran Variabel

| No | Teori | Variabel Teori | Empirik (Data) | Bentuk Data | | | | Metode Pengumpulan Data | | Metode Analisis | |
|----|------------------|-----------------------------|---|-------------|---|---|---|--------------------------|--|--------------------|--|
| | | | | P | U | T | A | | | | |
| 1 | Konsep Magersari | Kepemilikan Tanah Magersari | ✚ Tanah magersari sepenuhnya milik keraton masyarakat hanya dapat menggunakan tanah, tapi tidak dapat memiliki tanah. | √ | √ | √ | √ | Data Primer dan Sekunder | ✚ Data kepemilikan tanah keraton dengan mengunjungi instansi Dinas Pariwisata dan kebudayaan ✚ Observasi terkait kepemilikan tanah keraton dan luasnya. | Analisis Kulitatif | Berdasarkan Teori magersari <i>Synoptik Planning</i> |
| | | Luas Tanah | ✚ Luas tanah yang akan digunakan ditentukan oleh keraton ✚ Jangka Waktu Penggunaan Tanah | | √ | √ | √ | Data Sekunder | ✚ Data luas tanah keraton dengan mengunjungi Dinas Pariwisata dan kebudayaan | Analisis Kulitatif | |
| | | Prosedur Tanah Magersari | ✚ Prosedur pengurusan tanah kurang dari 1 tahun atau 1 tahun | | √ | √ | | Data Primer dan sekunder | ✚ Wawancara terkait prosedur pengurusan sewa tanah keraton ✚ Data terkait sewa tanah keraton dengan mengunjungi Dinas Pariwisata dan kebudayaan | Analisis Kulitatif | |
| | | Pola Hidup | ✚ Pola hidup masyarakat magersari adalah pola hidup mengelompok dan tidak terbiasa dengan pola hidup individual. | | √ | √ | | Data Primer dan sekunder | ✚ Wawancara pola hidup masyarakat dengan peninjauan langsung kelapangan dan narasumber terkait adalah warga magersari | Analisis Kulitatif | |
| | | Pola | ✚ Pola permukiman | √ | √ | √ | | Data Primer | ✚ Observasi dengan | Analisis | |

| No | Teori | Variabel Teori | Empirik (Data) | Bentuk Data | | | | Metode Pengumpulan Data | Metode Analisis | | |
|----|-------|---------------------------------|--|-------------|---|---|---|--------------------------|--|-----------------------------------|---|
| | | | | P | U | T | A | | | | |
| | | Permukiman | membentuk cluster secara mengelompok | | | | | dan sekunder | <ul style="list-style-type: none"> pengamatan langsung kelapangan terkait pola permukiman masyarakat Meninjau pola permukiman berdasarkan data-data yang diperoleh dari dinas perumahan dan permukiman | Kulitatif | Wiriaatmaja (1981) dan Sri Narni dalam Mulyati (1995) dan Markus Zahn, 1999. |
| | | Ketentuan Bangunan Rumah | <ul style="list-style-type: none"> Bangunan bersifat semi permanen dan tidak menempel di artefak. | √ | √ | √ | √ | Data Primer dan sekunder | <ul style="list-style-type: none"> Observasi kelapangan dengan pengamatan mengenai kondisi bangunan Data terkait bangunan permanen dan semi permanen dengan mengunjungi Dinas perumahan dan permukiman dan BPS | Analisis Kulitatif dan Kuntitatif | Prosentase jumlah permukiman permanen dan semi permanen Metode <i>Synoptik Planning</i> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> 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). | | √ | | | Data Primer dan sekunder | <ul style="list-style-type: none"> Observasi dengan pengamatan langsung bentuk bangunan Data terkait bentuk bangunan kotangan dengan mencari data ke dinas pariwisata dan kebudayaan | Analisis Kulitatif | Berdasarkan teori permukiman magersari (Keraton) Metode <i>Synoptik Planning</i> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Tinggi bangunan | | √ | √ | √ | Data Primer | <ul style="list-style-type: none"> Pengamatan langsung | Analisis | Metode analisis |

| No | Teori | Variabel Teori | Empirik (Data) | Bentuk Data | | | | Metode Pengumpulan Data | Metode Analisis | | |
|----|-------|----------------|---|-------------|---|---|---|--------------------------|--|--|---|
| | | | | P | U | T | A | | | | |
| | | | maksimal adalah 7 Meter | | | | | dan sekunder | <ul style="list-style-type: none"> kondisi ketinggian bangunan di Kawasan Tamansari Data terkait ketinggian bangunan kawasan Tamansari dengan mengunjungi instansi berupa kelurahan patehan sebagai lokasi studi | <ul style="list-style-type: none"> Kulitatif dan kuantitatif | <ul style="list-style-type: none"> Ketinggian bangunan Metode <i>Synoptik Planning</i> dan Hamid Sirvani |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Jarak bangunan minimal 2 Meter dari artefak | | √ | √ | √ | Data Primer dan sekunder | <ul style="list-style-type: none"> Pengamatan langsung kondisi jarak antar bangunan di Kawasan Tamansari Data terkait jarak bangunan kawasan Tamansari dengan mengunjungi instansi berupa kelurahan patehan sebagai lokasi studi | <ul style="list-style-type: none"> Analisis Kulitatif dan kuantitatif | <ul style="list-style-type: none"> Analisis GSB, GSP, (Analisis Tata Masa Bangunan) Hamid Sirvani |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Kepadatan bangunan tidak lebih dari 50 % | √ | √ | √ | √ | Data Sekunder | <ul style="list-style-type: none"> Data terkait luas wilayah dan jumlah bangunan dengan mengunjungi instansi terkait yaitu BPS dan Kantor kelurahan patehan | <ul style="list-style-type: none"> Analisis Kuantitatif | <ul style="list-style-type: none"> Analisis Figure Ground (Mengetahui jumlah kawasan terbangun) Analisis Kepadatan Bangunan Analisis Kepadatan |

| No | Teori | Variabel Teori | Empirik (Data) | Bentuk Data | | | | Metode Pengumpulan Data | Metode Analisis | | |
|----|-------|-----------------------------|---|-------------|---|---|---|--------------------------|--|-------------------------------------|---|
| | | | | P | U | T | A | | | | |
| | | | | | | | | | penduduk. | | |
| | | Bentuk Bangunan | ✚ Bentuk bangunan yang harus sesuai dengan budaya keraton | √ | √ | √ | | Data Primer dan sekunder | ✚ Data terkait bentuk arsitektur budaya keraton dengan mengunjung dinas pariwisata dan kebudayaan ✚ Pengamatan mengenai arsitektur kawasan permukiman Tamansari Keraton | Analisis Kualitatif | ✚ Analisis bentuk bangunan terkait teori markus zahn ✚ Sketsa kawasan permukiman Tamansari Keraton Yogyakarta. |
| | | Sarana dan Prasarana | ✚ Sarana Permukiman | | √ | √ | √ | Data Primer dan sekunder | ✚ Pengamatan saran permukiman masyarakat di kawasan Tamansari ✚ Pengumpulan data terkait jumlah dan jenis sarana permukiman di dinas terkait berupa BPS, dan Kantor kelurahan | Analisis Kuantitatif dan kualitatif | ✚ Prosentase jumlah permukiman ✚ Metode <i>Synoptik Planning</i> |
| | | | ✚ Sarana MCK | | √ | √ | √ | Data Primer dan sekunder | ✚ Pengamatan Kondisi MCK di kawasan permukiman kawasan Tamansari ✚ Data terkait jumlah MCK pada dinas BPS | Analisis Kualitatif | ✚ Proyeksi kebutuhan air bersih dan MCK |

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013