

**KESESUAIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH TERHADAP
RENCANA DETAIL TATA RUANG PERKOTAAN CARUBAN
KABUPATEN MADIUN**

SKRIPSI

Skripsi ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh sebutan Sarjana Sains Terapan pada Program Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh :

**DHUHRI SUNARIYANTO
NIM. 08172349 / P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2012**

ABSTRACT

The development area is basically one way to optimally utilize the space and its potential in it. The existence of regional development, especially in Madiun District, will definitely need the space (land). Madiun District Government and agency that involved in this case has set instruments that will guide the implementation of development control in the region through the Spatial Plan and the number of permits. This study aims to first, to find the cause land use changes that occur in the Urban Caruban. Second, to determine the cause of the discrepancy land use plan of Spatial Detail applicable in Urban areas Caruban.

The method used in research base of descriptive research with approach qualitative. Data collection techniques with the observation in Urban Caruban, interviews of officials in government agencies and Land office Madiun District. Spatial Data Analysis techniques using an overlay with the help of Geographic Information Systems (GIS) as tools. While textual data analysis techniques using sanding tables.

The results of this study indicate that the Urban Area Caruban year period 2006-2011 has changed the land use area of 27.76 ha (0.96%) of the total land area. Land use changes occur in the classification of land no buildings, or in other words from agricultural to non agricultural land. As for the suitability of the Land Use Plan of Spatial Detail contained 54.38% that is not appropriate. Un suitable between the direction of land use in RDTR with existing land use classification of a lot going on Housing and Land use land no buildings. The results of this study can be summarized the causes of land use change is good accessibility, the development center of economic activity, population growth, land fragmentation, the construction of new residential and office development as a result of the gradual removal of capital of newly. While the incompatibility of land use in the development of the Madiun District (Urban Caruban) caused by the allocation of land use designation for a large settlement on productive agricultural areas, the changes of land use without licensing mechanisms, the lack of inter-agency coordination and supervision of the implementation of the Land use plan space.

Keyword : *Land use changes, Suitable, Urban Caruban*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan & Kegunaan Penelitian	7
D. Kebaruan (<i>Novelty</i>)	8
E. Definisi Operasional	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA & KERANGKA PEMIKIRAN ...	12
A. Tinjauan Pustaka	12
1. Tanah	12
2. Penggunaan Tanah	13
3. Perubahan Penggunaan Tanah	19
4. Perkembangan Wilayah	21
5. Konsep Penataan Ruang.....	22
6. Rencana Detail Tata Ruang.....	23
7. Pengawasan dan Pengendalian Rencana Detail Tata Ruang	25
B. Kerangka Pemikiran	26
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Lokasi Penelitian	29
B. Jenis dan Sumber Data	30
C. Teknik Pengumpulan Data	31
D. Teknik Analisis Data	32
E. Jadwal Kegiatan	37
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	38
A. Letak dan Batas Wilayah.....	38
B. Kepadatan Penduduk	42
C. Penggunaan Tanah.....	43
BAB V PEMBANGUNAN WILAYAH PERKOTAAN CARUBAN	46
A. Pembangunan Perkotaan Caruban.....	46
B. Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2006 – 2011	48

C. Faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Tanah.....	51
D. Aktor Perubahan Penggunaan Tanah	55
BAB VI. KESESUAIAN PERKEMBANGAN WILAYAH DENGAN RENCANA DETAIL TATA RUANG PERKOTAAN CARUBAN	59
A. Rencana Penggunaan Tanah Berdasarkan RDTR Perkotaan Caruban tahun 2010	59
B. Implementasi RDTR Perkotaan Caruban	60
C. Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap RDTR Perkotaan Caruban	64
BAB VII PENUTUP	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional di Indonesia dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir ini, lebih menitikberatkan kepada pembangunan yang berdimensi wilayah. Sebagaimana yang terdapat dalam Enam Kebijakan dan Strategi Dasar dalam Pembangunan untuk semua (*Development for All*) Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) 2009-2014.¹

Pembangunan ialah mengadakan atau membuat atau mengatur sesuatu yang belum ada.² Terdapat 2 pendekatan dalam pembangunan, yaitu pendekatan sektoral dan pendekatan wilayah (regional).³ Pendekatan pembangunan sektoral biasanya hanya bersifat *less-spatial* karena kurangnya memperhatikan aspek ruang secara keseluruhan, berbeda dengan pendekatan pembangunan regional yang bersifat *spatial* dan dapat diartikan sebagai penghubung antara perencanaan pembangunan dengan tata ruang.

¹ Sutejo, Bambang . Pembangunan Aparatur Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) 2010 – 2014 disampaikan dalam Diklatpim II Angkatan XVIII. LAN. Jakarta. (2010).Hlm 27. Enam Kebijakan dan Strategi Dasar dalam Pembangunan untuk semua (*Development for All*) RPJM 2009-2014 yaitu :

1.Pembangunan harus bersifat inklusif.

2.Pembangunan harus berdimensi wilayah.

3.Mengintegrasikan dan menyatukan potensi-potensi ekonomi yang ada di daerah menjadi satu kesatuan geo-ekonomi secara nasional.

4.Pengembangan ekonomi-ekonomi lokal.

5.Keserasian antara Pertumbuhan dan Pemerataan (*pro growth, pro job, pro poor*).

6.Peningkatan Kualitas Sumberdaya Manusia.

² Jayadinata, Johara T. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Edisi Ketiga. Penerbitan ITB.Bandung.Hlm 4

³ Tarigan, Robinson. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Edisi Revisi. Cetakan keempat. Penerbit Bumi Aksara. Jakarta. 2009. Hlm 35

Terjadinya pergeseran paradigma dari pembangunan sektoral menjadi pembangunan wilayah, dikarenakan agar tidak terjadi ketimpangan dalam pertumbuhan. Daerah yang mempunyai potensi lebih, dipastikan akan mengalami pengembangan pesat, sedangkan daerah miskin tetap tidak akan berubah. Hal tersebut diharapkan menjadi salah satu solusi bagi pembangunan sekarang ini. Dapat dikatakan bahwa keberhasilan pembangunan nasional dimulai dari keberhasilan pembangunan wilayah sebagai faktor pendukungnya.

Pengembangan wilayah pada dasarnya merupakan salah satu cara untuk memanfaatkan ruang secara optimal beserta potensi-potensi yang ada di dalamnya, dalam rangka mencapai kesejahteraan masyarakat sesuai cita-cita bangsa Indonesia sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945. Upaya ini ditempuh dalam rangka untuk mendekatkan pelayanan serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Pesatnya perkembangan wilayah akan semakin membutuhkan ruang sebagai medianya, dan akibatnya maka akan mengalami pengembangan keluar, yang berarti mengarah ke daerah *Peri-Urban*.⁴ Daerah di sekeliling kota menjadi alternatif pilihan karena potensi yang dimilikinya masih sangat besar. Daerah tersebut merupakan *the urban fringe*, *the rural urban fringe*, *the fringe*.⁵ Dalam perjalanannya lebih lanjut, perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian pasti akan banyak terjadi.

⁴ Yunus, Hadi Sabari. *Dinamika Wilayah Peri Urban Dinamika Masa Depan Kota*. Cetakan Pertama, Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta. 2008. Hlm 10-11

⁵ Pryor, Robin, "Defining The Rural Urban Fringe" in Larry S. Bourne (ed). *The Internal Structure of the City: Readings on Space and Environment*. Oxford University Press, New York 1970 dalam Hadi Sabari Yunus, *Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif Pemecahannya*. Fakultas Geografi Universitas Gajahmada, Yogyakarta. 1987. Hlm 3.

Perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian sebagai akibat perkembangan wilayah bisa memberikan dampak positif dan negatif. Dampak positif memberikan manfaat yang optimal bagi kemudahan aksesibilitas seperti terbukanya daerah-daerah yang terisolasi melalui jalur transportasi, kemudahan dalam memasarkan produk pertanian dan telekomunikasi. Dampak negatif yang ditimbulkan adalah berkurangnya luas areal pertanian menyebabkan berkurangnya produksi pertanian, meluasnya *slum area*, dan meningkatnya kawasan bahaya banjir. Kedua permasalahan tersebut menjadi kontradiksi ketika di satu sisi pengembangan wilayah adalah sebuah keharusan akan tetapi disisi lain pengendalian perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian mutlak diperlukan.⁶

Pemerintah berupaya melakukan pengendalian perubahan tersebut dengan menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). RTRW mutlak diperlukan sebagai instrumen yang sangat menentukan keberhasilan pembangunan wilayah. Hal ini di karenakan dipakai menjadi pedoman pemerintah untuk menetapkan lokasi kegiatan memanfaatkan ruang serta menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang khususnya di sebuah Kabupaten. Apabila tidak dilakukan penyusunan sebuah Rencana Tata Ruang yang baik, kemungkinan ketidakseimbangan laju

⁶ Sutaryono, *Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah*. Cetakan Pertama. Penerbit Tugu Jogja Grafika, Yogyakarta. 2007. Hlm 41

pertumbuhan antar daerah dan kualitas Lingkungan Hidup akan semakin merosot.⁷

Perkembangan Wilayah Kabupaten Madiun selama 5 tahun terakhir cukup pesat. Seiring dengan itu muncul wacana untuk memindahkan ibu Kabupaten dari Kota Madiun ke Caruban. Posisi strategis Caruban yang di lewati jalan utama yang menghubungkan wilayah Jawa Timur dan Jawa Tengah, dan adanya kebutuhan tentang ketersediaan lahan merupakan satu diantara beberapa faktor pertimbangan mendasar dalam memilih Caruban sebagai Ibukota Kabupaten Madiun yang baru.

Mengingat pentingnya peran ibukota Kabupaten yang baru tersebut, maka diperlukan penyediaan ruang kota yang memadai untuk menampung berbagai kegiatan secara selaras, efisien, serta mampu mengatasi permasalahan yang sering terjadi seperti tumbuhnya daerah kumuh, rendahnya kualitas prasarana kota, kemacetan, pencemaran lingkungan dan kualitas ibukota yang rendah. Untuk itu, dalam pembangunan Ibukota Kabupaten yang baru diperlukan acuan dalam bentuk perencanaan yang baik, dalam hal ini adalah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Perkotaan Caruban sebagai penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Madiun.

RDTR Perkotaan Caruban merupakan penjabaran RTRW Kabupaten Madiun dalam rencana distribusi pemanfaatan ruang dan bangunan serta bukan bangunan pada kawasan fungsional Kabupaten. Dengan kata lain RDTR Perkotaan Caruban mempunyai fungsi untuk mengatur dan menata kegiatan

⁷ Budiharjo, Eko. *Tata Ruang Perkotaan*. Cetakan Pertama. Penerbit PT. Alumni. Bandung. 1997. hlm 44

yang direncanakan oleh perencanaan ruang di atasnya, dalam mewujudkan ruang yang serasi, seimbang, aman, nyaman dan produktif. RDTR juga merupakan rencana yang menetapkan blok-blok pergunakan sebagai penjabaran kegiatan kedalam wujud ruang, dengan memperhatikan keterkaitan antar komponen. Selanjutnya RDTR secara terperinci disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pengaturan zonasi, perizinan dan pembangunan ibukota kabupaten Madiun yang baru.

Daya tarik pengembangan wilayah dengan adanya pemindahan Ibu Kota Kabupaten ini, menyebabkan terjadinya serangkaian perubahan penggunaan tanah. Perubahan tersebut terjadi dalam skala kecil maupun besar. Ditandai dengan munculnya perumahan-perumahan yang dilakukan oleh para pengembang, fasilitas-fasilitas perdagangan yang banyak didirikan. Tidak sedikit juga areal persawahan irigasi teknis telah berubah fungsinya. Hal ini disebabkan oleh letak yang strategis, dekat dengan akses jalan yang menghubungkan Surabaya dan kota-kota di wilayah Jawa Timur bagian Barat dan Jawa Tengah.

Fenomena tersebut dipastikan akan terus meningkat sejalan dengan kebutuhan dan penambahan penduduk dalam memanfaatkan sumberdaya alam yang ada, mengingat bahwa pembangunan membutuhkan tanah, sedangkan tuntutan akan kebutuhan tanah dari berbagai agen pembangunan semakin meningkat, tak bisa di hindari timbulnya peningkatan penggunaan tanah.⁸

⁸ Budiharjo, Eko. *Op.cit.* hal 66

Kondisi di atas menimbulkan polemik tersendiri bagi pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pemerintah non Kementerian yang menangani bidang pertanahan dalam menentukan kebijakan yang ada. Selain itu bagi Pemerintah Kabupaten Madiun permasalahan lain yang dihadapi adalah mengatur penataan ruang. Oleh karena itu, jika tidak ditangani, maka dikhawatirkan akan membuat ketidakteraturan tata ruang wilayahnya. Perlunya pengaturan dalam rangka memberikan kepastian hukum, sehingga memperjelas orientasi selanjutnya.

Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun“**

B. Rumusan Masalah

Perubahan penggunaan tanah terjadi seiring dengan perkembangan wilayah. Hal ini tentunya akan berpengaruh terhadap kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah secara umum, karena pada prinsipnya penggunaan tanah eksisting harus disesuaikan dengan RTRW/RDTR yang berlaku, akan tetapi dalam pelaksanaannya terdapat ketidaksesuaian.

Aktor-aktor yang berpengaruh dalam perubahan penggunaan tanah tersebut yakni Pemerintah, Masyarakat, dan Swasta turut memberikan andil sesuai dengan perannya masing-masing. Pemerintah dalam hal ini jelas mempunyai kewenangan untuk membuat regulasi yang mengatur sekaligus

memastikan berjalannya kebijakan yang ditetapkan. Masyarakat pemilik tanah dalam rangka memenuhi keperluan hidupnya sangat bergantung dengan tanah, baik menggunakan sesuai dengan penggunaan aslinya ataupun dirubah disesuaikan dengan kebutuhan. Swasta adalah mitra pemerintah dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhannya, walaupun juga tidak meninggalkan tujuan dasarnya yaitu mencari keuntungan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan menjadi 2 pertanyaan ?

1. Apakah yang menjadi penyebab sehingga terjadi perubahan penggunaan tanah di Kawasan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun ?
2. Mengapa terjadi Ketidaksesuaian Penggunaan Tanah terhadap Rencana Tata Ruang yang berlaku di Kawasan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penyebab Perubahan Penggunaan Tanah yang terjadi di Kawasan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun
- b. Untuk mengetahui penyebab ketidaksesuaian Penggunaan Tanah terhadap Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku di Kawasan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat untuk memberikan data dan informasi yang berguna dalam rangka pengendalian perubahan penggunaan tanah.

D. Kebaruan (*Novelty*)

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuat Kebaruan (*Novelty*). Ada lima langkah dalam perumusan keaslian penelitian⁹. Lima langkah tersebut adalah : (1) Mengumpulkan bahan bacaan terkait; (2) Mencermati isi karya ilmiah bersangkutan; (3) Meringkasnya secara sistematis; (4) Menyusun secara kronologis sesuai dengan waktu penelitian/terbitan sebuah karya ilmiah; (5) Membandingkan dan menyimpulkan mengenai keaslian yang akan dilakukan. Mengenai ciri secara terperinci terdapat dalam delapan butir penting keaslian yang harus dikemukakan peneliti yaitu¹⁰ : (1) Judul Penelitian; (2) Nama Peneliti; (3) Tahun pelaksanaan penelitian; (4) Wilayah penelitian; (5) Tujuan penelitian; (6) Pendekatan penelitian; (7) Metode penelitian; (8) Hasil penelitian.

Penelitian yang akan dilakukan untuk mengetahui kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rencana Detail Tata Ruang di Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun. Metode dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif survey. Perbandingan dengan penelitian terdahulu dapat dilihat dalam tabel 1 berikut ini

⁹ Yunus, Hadi Sabari. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Cetakan Pertama, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.2010.Hlm 31

¹⁰ *Ibid*, Hlm.34

Tabel 1. Penelitian terdahulu

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul, Wilayah	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Ahmad Nurasa 2008 Upaya Mencegah Alih Fungsi Tanah Sawah Menjadi Non Sawah di Kec.Gamping, Kec.Godean Dan Kec.Moyudan Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.	1. Mengetahui upaya pencegahan alih fungsi tanah sawah menjadi nonsawah. 2. Mengetahui permasalahan yang dihadapi dalam koordinasi untuk mencegah alih fungsi tanah sawah menjadi nonsawah di Kabupaten Sleman.	Deskriptif Kualitatif	1.Strategi pengendalian alih fungsi tanah sawah yang telah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yaitu instrumen kebijakan yang memerlukan pendekatan holistik. 2. Koordinasi antar instansi dibawah pimpinan Bupati yang bernaung dalam suatu wadah atau <i>Team Work</i> dalam hal-hal tertentu sudah berjalan dengan cukup baik. Tapi pelaksanaannya masih terdapat kendala.
2	Sarbini 2008 Pemanfaatan Foto Udara dan Citra Quickbird untuk Evaluasi Perubahan Penggunaan Tanah di Desa Condong Catur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Tahun 1995-2005.	1. Untuk mengetahui pemanfaatan foto udara tahun 1995 dan citra <i>Quickbird</i> tahun 2005 dalam evaluasi perubahan penggunaan tanah di Desa Condongcatur. 2. Untuk evaluasi persebaran secara keruangan perubahan penggunaan tanah Desa Condongcatur selama kurun waktu tahun 1995 sampai dengan tahun 2005	Deskriptif Kualitatif	1. Foto udara dan citra <i>Quickbird</i> dapat digunakan sebagai data utama membuat peta penggunaan tanah dan peta perubahan penggunaan tanah. 2. Jenis penggunaan tanah yang mengalami perubahan terbesar adalah sawah menjadi pemukiman tidak teratur sebesar 30.35 %, kebun menjadi pemukiman tidak teratur sebesar 24.09 %, dan sawah menjadi kebun sebesar 10.14 %.

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul, Wilayah	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
3	Jeje Fahrudin 2009 Pemanfaatan Citra Quickbird untuk Evaluasi Perubahan Penggunaan Tanah Zona Pertanian berdasarkan RUTR Kota Klaten Provinsi Jawa Tengah).	1. Mengetahui sejauh mana kemampuan Citra Quickbird dalam menampilkan kenampakan di permukaan bumi berupa penggunaan tanah zona pertanian. 2. Evaluasi perubahan penggunaan tanah tahun 2002-2007 pada zona pertanian berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Klaten tahun 2007-2016	Deskriptif Kualitatif	1. Citra Quickbird berdasarkan hasil uji interpretasi diperoleh ketelitian sebesar 86,95%, sehingga dapat digunakan sebagai alat untuk melakukan pemantauan perubahan penggunaan tanah. 2. Penggunaan tanah di Kota Klaten yang sesuai dengan RUTRK seluas 2.556,53 Ha atau 74,22% dan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RUTRK seluas 887,91Ha atau 25,78%.
4	Dhuhri Sunariyanto 2012 Kajian Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Pada Kawasan Pengembangan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun	1. Mengetahui penyebab Perubahan dan Penggunaan tanah yang terjadi Kawasan Pengembangan Perkotaan Caruban Kabupaten Madiun 2. Mengetahui penyebab ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap RDTR.	Deskriptif Kualitatif	1. Penyebab Perubahan Penggunaan Tanah antara lain: Aksesibilitas yang baik, pembangunan pusat kegiatan perekonomian, penambahan jumlah penduduk, fragmentasi tanah, pembangunan hunian baru, dan pembangunan perkantoran yang bertahap sebagai akibat pemindahan ibukota Kabupaten yang baru. 2. Ketidaksesuaian diakibatkan banyaknya perubahan penggunaan Tanah yang dilakukan tanpa mekanisme perijinan, kurangnya koordinasi dan pengawasan antar instansi dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang.

E. Definisi Operasional

1. Penggunaan tanah yaitu wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia.¹¹
2. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.¹²
3. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang¹³
4. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.¹⁴
5. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusipelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi¹⁵

¹¹ Lihat Pasal 1 angka (3) PP 16 tahun 2004 tentang *Penatagunaan Tanah*

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya perubahan penggunaan tanah pada Perkotaan Caruban beragam, antara lain : jalan sebagai akses utama yang baik, pembangunan pusat kegiatan perekonomian, penambahan jumlah penduduk, fragmentasi tanah pertanian, pembangunan hunian baru, dan pembangunan perkantoran sebagai akibat pemindahan ibukota Kabupaten yang baru.
2. Terjadinya ketidaksesuaian penggunaan tanah pada Perkotaan Caruban disebabkan karena alokasi peruntukan penggunaan tanah untuk permukiman yang besar pada daerah pertanian produktif, adanya perubahan penggunaan tanah yang dilakukan tanpa mekanisme perijinan, dan kurangnya koordinasi dan pengawasan antar instansi dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang.

B. Saran

1. Dari analisis penelitian diperoleh 54.38% daerah tidak sesuai, dan 45.62% sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang. Sehingga perlu adanya evaluasi secara berkala dalam pelaksanaan Tata Ruang, dan perlu mempertimbangkan juga ketersediaan ruang hijau dengan luasan yang berimbang.
2. Untuk mewujudkan suatu kawasan yang tertib tata ruang diperlukan suatu mekanisme pengendalian yang baik. Antara lain: melalui pemberian ijin, pelaksanaan dan penerapan yang tegas termasuk pemberian sanksi bagi siapa saja para pelanggarnya (insentif dan desinsentif).
3. Komitmen dan peningkatan kerjasama antar komponen (instansi terkait dan masyarakat) dalam rangka berkerja secara bersama-sama agar rencana pembangunan dalam RDTR dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Edisi Revisi VI, Asdi Mahasatya, Jakarta.
- Budiharjo, Eko. (1997). *Tata Ruang Perkotaan*. Cetakan Pertama. Penerbit PT. Alumni. Bandung.
- Fahrudin, Jeje. (2009). *Pemanfaatan Citra Quickbird untuk Evaluasi Perubahan Penggunaan Lahan Zona Pertanian Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Klaten Provinsi Jawa Tengah*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Cetakan ke Sebelas Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Jayadinata, Johara T. (1999). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Edisi Ketiga. Penerbitan ITB. Bandung.
- Moleong, Lexy J. (2000). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cetakan Kesebelas. P.T. Remaja Rosdakarya. Bandung
- Nurasa, Ahmad. (2008) *Upaya Mencegah Alih Fungsi Tanah Sawah Menjadi Non Sawah di Kec.Gamping, Kec.Godean Dan Kec.Moyudan Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sarbini, (2008). *Pemanfaatan Foto Udara dan Citra Quickbird untuk Evaluasi Perubahan Penggunaan Tanah di Desa Condong Catur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Tahun 1995-2005*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sutaryono. (2007), *Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah*. Tugu Jogja Grafika, Yogyakarta
- Sutejo, Bambang. (2010). *Pembangunan Aparatur Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) 2010 – 2014*. Diklatpim II Angkatan XVIII. LAN. Jakarta

Tarigan, Robinson. (2009) *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Edisi Revisi. Cetakan keempat. Penerbit Bumi Aksara. Jakarta.

Yunus, Hadi Sabari. (1987). *Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif Pemecahannya*. Fakultas Geografi Universitas Gajahmada. Yogyakarta

_____ (2008). *Dinamika Wilayah Peri Urban Dinamika Masa Depan Kota*. Cetakan Pertama, Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta

_____ (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta

PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah No. 52 Tahun 2010 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Madiun dari Wilayah Kota Madiun ke Wilayah Kecamatan Mejayan Kabupaten Madiun Propinsi Jawa Timur

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 5 Tahun 2002 tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Caruban 2000-2010

BAPPEDA Tingkat II Kabupaten Madiun. (2010) Rencana Tata Ruang Wilayah. BAPPEDA . Madiun