

**PENILAIAN REKOMENDASI TEKNIS SEBAGAI
PENGENDALI TATA GUNA LAHAN
DI KECAMATAN MAGETAN**

(Studi Kasus : Pelaksanaan Rekomendasi Teknis
di Kecamatan Magetan Kabupaten Magetan Tahun 2010 - 2015)

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh

FENDY TRI BUANAWAN
21040115410031



**FAKULTAS TEKNIK
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2016**

**PENILAIAN REKOMENDASI TEKNIS SEBAGAI
PENGENDALI TATA GUNA LAHAN
DI KECAMATAN MAGETAN**
(Studi Kasus: Pelaksanaan Rekomendasi Teknis di Kecamatan
Magetan Kabupaten Magetan Tahun 2010-2015)

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

Oleh

FENDY TRI BUANAWAN
21040115410031

Diajukan Pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 2 Maret 2017

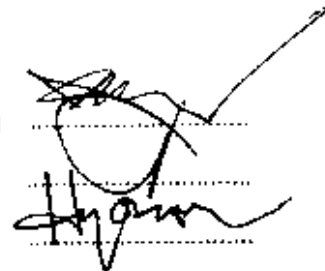
Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Maret 2017

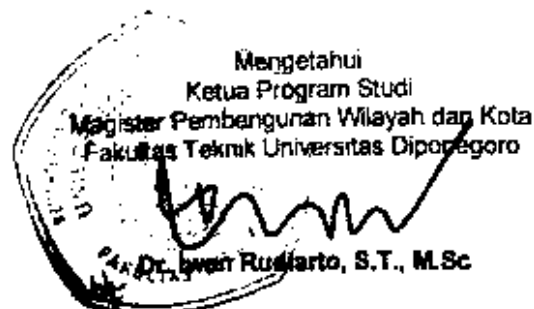
Tim Penguji

Dr. Ir. Nany Yulastuti MSP
Dr. Ing. Asnawi
Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA

Pembimbing
Penguji
Penguji



Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Pembangunan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



Dr. Ivan Rudiarto, S.T., M.Sc

ii

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang sepengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila dalam tesis saya ternyata ditemukan duplikasi, jiplakan (plagiant) dari tesis orang lain/ Institusi lain maka saya bersedia menerima sangsi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepas gelas Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, 2 Maret 2017



FENDY TRI BUAWAYAN
NIM 21040115410031

Ilmu itu bagaikan sebuah belati bisa bermanfaat bagi diri sendiri dan bisa membunuh diri sendiri, jika tidak bijak menggunakannya.

Tesis ini kupersembahkan untuk :
istriku, *Pungkas Prawati Dewi, SH* ;
putriku : *Malika Azalia Buanawan dan Mikhaila Kahiyang Dhefy Buanawan* ;
ibu *Budartiningsih* – bapak *Kabul Mulyono* ;
dan ibu *Endang Sulastri* - bapak *Sarnu*

ABSTRAK

Kecamatan Magetan yang merupakan ibu kota kabupaten Magetan berada mengalami intensitas pembangunan semakin meningkat, sehingga berpotensi terjadi pelanggaran didalam proses pembangunannya. Dalam rangka mengendalikan pembangunan fisik tersebut di Kabupaten Magetan diberlakukan peraturan untuk mendapatkan perijinan pemanfaatan ruang dan disebut sebagai Rekomendasi Teknis yang berisi tentang ketentuan – ketentuan perencanaan pembangunan seperti, Ketentuan Bangunan, Garis Sepadan dan ketentuan lainnya. Rekomendasi Teknis merupakan salah satu bagian dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Penerapan Rekomendasi Teknis dari waktu ke waktu mengalami peningkatan dalam hal pengajuannya ini berarti pembangunan yang terjadi semakin meningkat dan jika tidak dikendalikan akan berakibat pada munculnya berbagai permasalahan dalam hal pemanfaatan ruang seperti pembangunan yang tidak sesuai ketentuan yang sudah diatur didalamnya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menilai fungsi dan peran serta kedudukan Rekomendasi Teknis dalam mengendalikan penggunaan lahan di Kecamatan Magetan. Dalam penelitian ini menggunakan analisis diantaranya analisis deskriptif yang meliputi analisis pelanggaran Rekomendasi Teknis, analisis pemahaman warga masyarakat terhadap tata ruang dan Rekomendasi Teknis, analisis kinerja Rekomendasi Teknis, analisis potensi perkembangan kawasan serta analisis efektivitas Rekomendasi Teknis sebagai pengendali tata guna lahan di kawasan Kecamatan Magetan, selain itu juga menggunakan analisis Korelasi untuk mengetahui hubungan faktor – faktor berpengaruh terhadap perubahan tata guna lahan dengan menggunakan metode Analisis Korelasi Produk Moment (Pearson).

Dalam penelitian ini didapatkan temuan bahwa faktor kinerja Rekomendasi Teknis berpengaruh kuat terhadap terjadinya perubahan tata guna lahan di Kecamatan Magetan dengan koefisien Signifikasi sebesar 0.000 dan koefisien korelasi sebesar 0.652. Sedangkan faktor pemahaman masyarakat terhadap tata ruang dan Rekomendasi teknis memiliki hubungan yang sangat rendah terhadap perubahan tata guna lahan yaitu dengan koefisien korelasi masing – masing sebesar 0.138 dan 0.220. Pelanggaran yang banyak terjadi dalam kurun waktu 2010 – 2015 adalah pelanggaran terhadap Garis Sempadan Pagar dan Garis Sempadan Bangunan, ini berarti bahwa Rekomendasi Teknis ternyata masih belum mampu berfungsi sebagai pengendali tata guna lahan di KecamatanMagetan.

Untuk meminimalisasi terjadinya pelanggaran Rekomendasi Teknis, maka perlu dilakukan penyempurnaan ketentuan – ketentuan Rekomendasi Teknis yang lebih adaptif, melakukan sosialisasi lebih intensif kepada warga masyarakat, melakukan pengawasan dan penertiban bangunan, serta meningkatkan kinerja, pelaksana maupun peningkatan peraturan dan ketentuan – ketentuan pendukung.

Kata kunci : Tata Guna Lahan, Tata Ruang, Izin Mendirika Bangunan (IMB), Rekomendasi Teknis

ABSTRACT

Magetan Subdistrict is the capital Magetan district is experiencing increasing intensity of the development, so the potential violation in the process of development. In order to control the physical development in Magetan enacted legislation to obtain permits use of space and referred to as the Technical Recommendations which contains provisions-such as construction planning requirements, provisions building, Lines Worth and other provisions. Technical Recommendation is one part of the building permit. Application of Technical Recommendations from time to time have increased in terms of filing this means increasing construction going on and, if not controlled will result in munculnnya various problems in terms of space utilization as inappropriate development conditions that are set in it.

The purpose of this study was to assess the function and role and position of Technical Recommendations in controlling the use of land in the district of Magetan. In this study using analysis including descriptive analysis which includes analysis of violations Technical Recommendation, analytical understanding of the citizens of the spatial and Technical Recommendations, performance analysis Technical Recommendation, the analysis of the potential for the development of the region as well as the analysis of the effectiveness of the Technical Recommendation as controlling land use in the District Magetan, while also using correlation analysis to determine the relationship of factors - factors influence the change in land use by using Product Moment correlation analysis (Pearson).

In this study, the findings that the Technical Recommendations performance factors strongly influence the change of land use in the district Magetan with a coefficient Significance of 0000 and the correlation coefficient of 0652. While the factors people's understanding of spatial and technical recommendations have a very low correlation to changes in land use that the correlation coefficient each - each of 0138 and 0220. Violations that occur in the period 2010 - 2015 is a violation of the Line Border Line Border Fences and buildings, this means that the Technical Recommendation has not yet been able to function as a controlling land use in KecamatanMagetan.

To minimize the occurrence of violations of Technical Recommendation, it is necessary to improve the provisions - provisions Technical Recommendations more adaptive, more intensive dissemination to citizens, monitoring and control of the building, as well as improving performance, implementers and improvement of rules and regulations - the provision of support.

Keywords: *Land Use, Spatial, Building Permits, Recommendation Technique*

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **FENDY TRI BUANAWAN**
NIM : **21040115410031**
Jurusan/Program Studi : **MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA**
Departemen : **PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**
Fakultas : **TEKNIK**
Jenis Karya : **TESIS**

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PENILAIAN REKOMENDASI TEKNIS SEBAGAI PENGENDALI TATA GUNA LAHAN DI KECAMATAN MAGETAN

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 28 Desember 2015

Semarang, 2 Maret 2017



FENDY TRI BUANAWAN
NIM 21040115410031

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur sepatutnya kami panjatkan hanya ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menggali sedikit ilmu-Nya serta atas limpahan hidayah dan kemurahan-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Walaupun dalam perjalanannya masih banyak hal yang belum sempurna, maka dengan segenap kerendahan hati penulis mengharapkan masukan dan saran guna lebih sempurnanya ilmu pengetahuan bagi segenap pembaca. Dalam kesempatan ini, perkenankan penulis menghaturkan terima kasih kepada Pembimbing Utama, Ibu Dr.Ir. Nany Yuliasuti, MSP yang telah meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing penulis. Ucapan terima kasih juga disampaikan secara khusus kepada Penguji I, Bapak Dr.-Ing Asnawi, MT atas segala diskusi, masukan, kritik serta bimbingannya kepada penulis. Tak lupa pula disampaikan terima kasih kepada Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA sebagai penguji 2 yang telah memberikan semangat, masukan, kritik dan koreksi sebagai bahan kesempurnaan penelitian ini. Selanjutnya terima kasih yang tak terhingga juga disampaikan kepada:

1. Kepala BPSDM Kementerian PUPR beserta seluruh staf yang telah memberikan penulis kesempatan untuk tugas belajar melalui beasiswa pendidikannya.
2. Dr.-Ing Iwan Rudiato, M.Sc Ketua Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, beserta seluruh staf.
3. Bapak Bupati Magetan, Dr. Drs. H. Soemantri, MM, yang telah memberikan kesempatan, dukungan moril dan materiil dalam pelaksanaan tugas belajar/pendidikan ini.
4. Bapak Kepala Dinas Pekerjaan Umum BMCK Kabupaten Magetan Ir. Hergunadi, MT, atas dukungan, kesempatan dan fasilitas yang telah diberikan.
5. Dr.Ir Retno Widjajanti, MT selaku dosen wali yang telah banyak memberikan tuntunan, dukungan dan wawasannya.
6. Seluruh bapak dan ibu dosen pengampu yang telah membagi ilmunya kepada penulis, sehingga menjadi amal jariah di akhirat kelak.
7. Rekan-rekan senasib seperjuangan MPWK, semoga silaturahmi kita tetap berlanjut !
8. Masyarakat Kecamatan Magetan khususnya masyarakat yang mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah banyak membantu dalam penelitian ini dengan memberikan pendapat berupa pengisian kuesioner.
9. Buat keluarga tercintaku yang sering kutinggalkan demi menempuh pendidikan ini yaitu istri tercinta Pungkas Prawati Dewi, SH kedua buah hatiku Malika AZalia Buanawan, Mikhaila Kahiyang Dhefy Buanawan serta keluarga besar Kabul Mulyono dan Sarnu
10. Pihak-pihak lain yang tidak bisa kami sebutkan satu demi satu, yang telah banyak membantu penulis dalam melaksanakan penelitian ini.
11. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan memberikan sumbangn khasanah dan wawasan bagi segenap pembaca.

Semarang, Maret 2017

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat	4
1.4. Ruang Lingkup Studi	5
1.4.1 Ruang Lingkup Kawasan	5
1.4.2 Ruang Lingkup Materi	8
1.5 Pendekatan Studi	9
1.6 Kerangka Pemikiran	9
1.7 Metode Penelitian	11
1.7.1 Penetapan Variabel Penelitian	11
1.7.2. Teknik Analisis	14
1.8. Kerangka Desain dan Analisis Penelitian	17
1.9. Sistematika Pembahasan	22
BAB II REKOMENDASI TEKNIS SEBAGAI PENGENDALI TATA GUNA LAHAN	25
2.1 Pengertian Tata Ruang	25
2.2 Pengertian Tata Guna Lahan	27
2.3 Perubahan Guna Lahan Perkotaan	30
2.4 Pengendalian Guna Lahan Perkotaan	31
2.5 Perijinan Pemanfaatan Ruang	33
2.6. Rekomendasi Teknis sebagai Pengendali Tata Guna Lahan	34
2.7 Efektivitas Rekomendasi Teknis Sebagai Pengendali TataGunaLahan	37
2.8 Faktor – faktor Penyebab Terjadinya Pelanggaran Pemanfaatan Lahan	39
2.9 Definisi Operasional	40
2.10 Perbandingan Pemikiran mengenai Pelaksanaan Perijinan Pembangunan	41
2.11 Sintesa Teori	45

BAB III. GAMBARAN KABUPATEN MAGETAN	53
3.1. Profil Kabupaten Magetan	53
3.1.1. Letak Geografis dan Administrasi	53
3.1.2. Karakteristik Pola Penggunaan Lahan	55
3.1.3. Konversi Lahan Pertanian ke Non Pertanian	58
3.2 Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magetan	58
3.2.1 Rencana Struktur Ruang Wilayah	58
3.2.2 Rencana Pengendalian Penggunaan Pemanfaatan Ruang Wilayah.....	59
3.2.3 Rencana Pengendalian Intensitas Bangunan.....	65
3.3 Pelaksanaan dan Mekanisme Penerbitan Rekomendasi Teknis.....	69
3.3.1 Unit Pelaksana	69
3.3.2 Mekanisme Penerbitan Rekomendasi Teknis	69
3.3.3 Pedoman Rekomendasi Teknis	71
3.4 Potensi Kabupaten Magetan.....	72
BAB IV ANALISIS KINERJA REKOMENDASI TEKNIS	75
4.1. Analisis Pelanggaran terhadap Rekomendasi Teknis	75
4.2. Analisis Kinerja Rekomendasi Teknis	79
4.2.1 Pelaksana dan Mekanisme Penerbitan	79
4.2.2 Dukungan dari sisi hukum dan peraturan lainnya.....	84
4.3 Analisis Pemahaman masyarakat terhadap Tata Ruang dan Rekomendasi Teknis	87
4.3.1 Tata Ruang	88
4.3.2 Rekomendasi Teknis	90
4.4. Analisis Potensi Perkembangan Kawasan Perkotaan	94
4.4.1. Kebutuhan Lahan	95
4.4.2. Perubahan Fungsi Bangunan/ Lahan.....	96
4.5. Analisis Hubungan Faktor – Faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya Perubahan Tata Guna Lahan di Kec.Magetan	100
4.5.1. Hasil Pengujian Tingkat pemahaman masyarakat tentang Tata Ruang (X1) terhadap Perubahan Fungsi Bangunan/ Fungsi Lahan (Y)	101
4.5.2. Hasil Pengujian Tingkat pemahaman masyarakat tentang Rekomendasi Teknik (X2) terhadap Perubahan Fungsi Bangunan/ Fungsi Lahan (Y)	102
4.5.3. Hasil Pengujian Tingkat pemahaman masyarakat tentang Kinerja dari Rekomendasi Teknik (X3) terhadap Perubahan Fungsi Bangunan/ Fungsi Lahan (Y)	104
4.6. Analisis Efektivitas Rekomendasi Teknis sebagai pengendali tata guna lahan di Kec.Magetan.	104
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	111
5.1 Kesimpulan	111
5.2.Rekomendasi	113
DAFTAR PUSTAKA	117

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Kebutuhan Data	6
TABEL I.2	: Indikator Tingkat Kepatuhan Responden	16
TABEL I.3	: Pedoman untuk Memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi.....	17
TABEL I.4	: Kerangka Desain Penelitian	19
TABEL II.1	: Variabel dan Indikator Penelitian	50
TABEL III.1	: Penggunaan Lahan Exixting.....	57
TABEL III.2	: Karakteristik Penggunaan Lahan Exixting	57
TABEL III.3	: Komposisi Luas Lahan di Kecamatan Magetan	58
TABEL III.4	: Matrik Peraturan Zonasi	62
TABEL IV.1	: Jenis Pelanggaran Rekomendasi Teknis.....	76
TABEL IV.2	: Check List Pelanggaran Garis Sempadan.....	76
TABEL IV.3	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Prosedur Pengurusan Rekomendasi Teknis	80
TABEL IV.4	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Pelayanan Instansi.....	81
TABEL IV.5	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Pelayanan antar Unit yang berkaitan Dengan Penerbitan Rekomendasi Teknis	82
TABEL IV.6	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Tata Ruang	88
TABEL IV.7	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Fungsi RTR	89
TABEL IV.8	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Ketentuan Sanksi atas Pelanggaran Tata Ruang	89
TABEL IV.9	: Tanggapan Masyarakat Tentang Rekomendasi Teknis	91
TABEL IV.10	: Tanggapan Masyarakat Tentang Ketentuan Yang ada Dalam Rekomendasi Teknis.....	92
TABEL IV.11	: Tanggapan Masyarakat Tentang Ketentuan Sanksi Melanggar Rekomendasi Teknis	92
TABEL IV.12	: Tanggapan Masyarakat Tentang Manfaat Mengajukan Rekomendasi Teknis.....	93
TABEL IV.13	: Tanggapan Tentang Motivasi Mengajukan Rekomendasi Teknis.....	94
TABEL IV.14	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Kebijakan yang Dijalankan Oleh Pemda	96
TABEL IV.15	: Tanggapan Masyarakat Terhadap Adanya Pengawasan Bangunan Yang Melanggar	97
TABEL IV.16	: Tanggapan Masyarakat Tentang Adanya Kegiatan Penertiban Bangunan yang Melanggar	98
TABEL IV.17	: Tanggapan Masyarakat Yang Melanggar Rekomendasi Teknis.....	99
TABEL IV.18	: Korelasi X1 Terhadap Y.....	101
TABEL IV.19	: Korelasi X2 Terhadap Y.....	102
TABEL IV.20	: Korelasi X3 Terhadap Y.....	104
TABEL IV.21	: Hasil Temuan Analisa Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya	109

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Peta Administrasi Kabupaten Magetan	6
GAMBAR 1.2	: Peta Satelit Kecamatan Magetan	7
GAMBAR 1.3	: Kerangka Pemikiran	10
GAMBAR 2.1	: Bagan Prinsip Layanan IMB	37
GAMBAR 2.2	: Penggunaan Lahan di Katrina dan New Orleans	44
GAMBAR 2.3	: Bagan Proses IMB	44
GAMBAR 2.4	: Sintesa Teori	49
GAMBAR 3.1	: Peta Wilayah Administrasi Kabupaten Magelang	54
GAMBAR 3.2	: Rencana Struktur Ruang Kabupaten Magetan.....	43
GAMBAR 3.3	: Rencana Pola Ruang Kabupaten Magetan.....	64
GAMBAR 3.4	: Bagian-Bagian Jalan	65
GAMBAR 3.5	: Bagan Mekanisme Penerbitan Rekomendasi Teknis.....	71
GAMBAR 4.1	: Titik Lokasi Pelanggaran Rekomendasi Teknis	77

LAMPIRAN A LEMBAR REKOMENDASI TEKNIS	
LAMPIRAN B PANDUAN WAWANCARA	
LAMPIRAN C KUISIONER.....	
LAMPIRAN D DAFTAR GOLONGAN JALAN DALAM KABUPATEN MAGETAN.....	
LAMPIRAN E DAFTAR RESPONDEN.....	129
LAMPIRAN F CHECK LIST ROI.....	132
LAMPIRAN G PETA JARINGAN JALAN KABUPATEN MAGETAN.....	137