



**SEMNAS & KONGRES ASPI XI**  
ASOSIASI SEKOLAH PERENCANAAN INDONESIA

# PROSIDING

## **SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI**

**“Inovasi dalam Percepatan Penataan  
Ruang di Indonesia”**

**Bali Nusa Dua Convention Center (BNDCC)  
Nusa Dua, Bali, 2-3 September 2021**



**UNMAS PRESS**



# PROSIDING

## SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

ISBN: 978-602-5872-98-3

Kerjasama Asosiasi Sekolah Perencanaan Indonesia (ASPI), Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Program Studi Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Pengelolaan Lingkungan (MP2WL), Program Pascasarjana, Universitas Mahasaraswati Denpasar



Penerbit:  
Universitas Mahasaraswati Press  
© 2021



# PROSIDING

## **SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI**

**“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”**

**Penasehat**

Prof. Ir. Bakti Setiawan, Ph.D

**Penanggungjawab Kegiatan**

Dr. sc.agr. Iwan Rudiarto, ST., M.Si

**Penanggung Jawab Materi**

Prof. Delik Hudalah, ST., MT., M.Sc., Ph.D

**Pengarah Teknis**

Ir. Holi Bina Wijaya, MUM

**Koordinator Anggaran**

Dian Rahmawati, ST., MT

**Panitia Pelaksana Seminar Nasional ASPI 2021:**

**Penanggung Jawab**

Dr. Eng. I GD Yudha Partama, S.Si., M.Si

**Ketua Pelaksana**

Dr. Eng. Putu Edi Yastika, S.Si., M.Eng., M.Si

**Sekretaris**

Dr. I Made Wahyu Wijaya, ST

**Bendahara**

Ir. Ni Putu Pandawani, M.Si



# PROSIDING SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

## Koordinator Acara

Dr. Ir. Nyoman Utari Vipriyanti, M.Si

## Anggota

A.A. Gde Sutrisna WP, ST., MT

Ni Putu Yuliani, ST

Ni Putu Ayu Monanita, ST

## Koordinator Kesekretariatan

I G A Panca Dewi, SE

## Anggota

I Kadek Sakawesi Vidya, ST

## Koordinator Pubdok, Transportasi dan Umum

I Dewa Ketut Anom Wahyudi

## Anggota

Dewi Wahyuningrum, S.Kom

I Made Duala

I Wayan Ruditya



# PROSIDING

## **SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI**

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

### **Reviewer:**

**Dr. Eng. Fadly Usman, ST., MT**  
Jurnal Tata Kota dan Daerah, Universitas Brawijaya

**Prof. Ir. Winny Astuti, M.Sc., Ph. D**  
REGION: Jurnal Pembangunan Wilayah dan  
Perencanaan Partisipatif, Universitas Sebelas Maret

**Dr. Andrea Emma Pravitasari**  
**Dr. Candraningratri E. Widodo**  
**Arief Rahman, M.Si**  
Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah dan  
Perdesaan, Institut Pertanian Bogor

**Prananda Navitas, ST, M.Sc, PhD**  
Jurnal Penataan Ruang, Institut Teknologi Sepuluh  
Nopember Surabaya

**Maya Damayanti, ST, MA, PhD**  
Jurnal Pengembangan Kota, Universitas Diponegoro

**Sariffuddin, ST, MT**  
Jurnal Pengembangan Kota, Universitas Diponegoro

**Dr. Hj. Mila Karmilah, ST., MT.**  
Jurnal Planologi, Universitas Islam Sultan Agung



# PROSIDING

## **SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI**

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

### **Tim Editor**

Dr. Eng. I GD Yudha Partama, S.Si., M.Si  
Dr. Eng. Putu Edi Yastika, S.Si., M.Eng., M.Si  
Dr. I Made Wahyu Wijaya, ST

### **Penerbit**

Universitas Mahasaraswati Press

### **Redaksi**

Program Studi Magister  
Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Pengelolaan Lingkungan  
Program Pascasarjana, Universitas Mahasaraswati Denpasar  
Jalan Soka No. 47, Denpasar, Bali  
Website: [pasca.unmas.ac.id](http://pasca.unmas.ac.id)

**Hak Cipta © 2021 pada Panitia Seminar Nasional ASPI 2021  
Dilindungi Undang-Undang dan dilarang memperbanyak karya ini  
dalam bentuk dan nama apapun tanpa  
ijin penerbit.**



# PROSIDING

## **SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI**

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

### **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nyalah kami dapat menyusun Prosiding Seminar Nasional ASPI 2021 dengan tema “Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”. Kami selaku panitia pelaksana mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Asosiasi Sekolah Perencanaan Indonesia (ASPI) atas kepercayaan yang diberikan kepada kami untuk menyelenggarakan kegiatan Seminar APSI 2021 pada tanggal 2 September 2021 di Bali Nusa Dua Convention Center (BNDCC), Nusa Dua. Kondisi Pandemi Covid-19 menyebabkan pelaksanaan Seminar Nasional ASPI 2021 dilakukan secara hybrid (daring dan luring) dan tetap mematuhi protokol kesehatan. Buku prosiding ini merupakan kumpulan artikel ilmiah yang telah dipresentasikan oleh para pemakalah baik secara daring ataupun luring. Meski demikian, diharapkan kondisi tersebut tidak mengurangi makna pelaksanaan Seminar ASPI 2021 Akhir kata, kami ucapkan terima kasih dan semoga Buku Prosiding Seminar Nasional ASPI 2021 ini dapat bermanfaat bagu semua pihak.

Denpasar, 28 Oktober 2021

Ketua Panitia Semnas ASPI 2021



# PROSIDING

## SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

### Daftar Isi

Faktor pengaruh permintaan ekonomi kreatif (usaha kuliner) pada masa pandemi covid-19 di kota mataram <b>Baiq Harly Widayanti, Rasyid Ridha, Parhuniarti</b>	1-9
Deteksi sidik jari wilayah dalam upaya menciptakan ketahanan dan keberlanjutan pembangunan <b>Febrianto Miming Lestari, Zulfahmi</b>	10-20
Dampak ekonomi pengembangan wisata riam ensiling di desa lumut kecamatan toba kabupaten sanggau <b>Erni Yuniarti, Firsta Rekayasa Hernovianty, Nurfidya Assyifa</b>	21-30
Analisis kebutuhan sarana dan prasarana agrowisata kampoeng kopi bawakaraeng <b>Irsyadi Siradjuddin, Dewi Indah Sari, Fadhil Surur, Andi Idham AP.</b>	31-43
Penguatan pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan jabodetabekpunjur secara konsisten <b>Ruchyat Deni Djakapermana</b>	44-54
Analisis prioritas mitigasi banjir di kelurahan loa bahu, kecamatan sungai kunjang, kota samarinda <b>Mega Srihandayani, Mega Ulimaz</b>	55-66
Implementasi konsep kota kreatif di kota bogor <b>Rana Fanindya Putri Murad, Indarti Komala Dewi, Janthy Trilusianthy Hidayat</b>	67-74
Kebijakan ‘one family one seed’ sebagai model penataan hutan kota berbasis ketahanan keluarga dalam mewujudkan pembangunan kota ramah lingkungan <b>Fikry Latukau, Jordan Mordekhai</b>	75-88





# PROSIDING

## SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

Potensi desa jegu dalam meningkatkan daya saing wilayah <b>Frysa Wiriantari</b>	89-94
Konsep penataan ruang kawasan rawan bencana (krb) gunungapi agung di kabupaten karangasem, pulau bali <b>Rizki Kirana Yuniartanti</b>	95-102
Pengembangan pesisir kota kupang sebagai pusat maritim dunia <b>Diana Rahayu Evelina , Lita Sari Barus</b>	103-112
Faktor prioritas yang berpengaruh terhadap keberhasilan regional branding dalam upaya peningkatan daya saing wilayah (studi kasus: brand “kampung pesilat indonesia” untuk kabupaten madiun) <b>Alifia Dian Novitasari, Daksa Lintang Satyawadi, Dhidan Tomyagisyawan, Hertiari Idajati, Mukhammad Akbar Makhbubi, Sukma Dyah Aini.</b>	113-122
Konsep ecological city dalam kerangka konsep ekologi kota dan kota berkelanjutan <b>Enni Lindia Mayona</b>	123-135
Model dinamika spasial penggunaan lahan kecamatan bogor utara dan keselarasannya dengan arahan tata ruang kota bogor <b>Mirza Permana, Fawzia P Insani, Saryulis</b>	136-145
Kajian kerentanan banjir rawapening: tinjauan berdasarkan daerah aliran sungai (das) <b>Parandita Anisa Fatah Murbana, Wiwandari Handayani</b>	146-156
Inovasi pengembangan infrastruktur wilayah kepulauan maritim di maluku utara (kota ternate-kota tidore kepulauan) <b>Windya Dirgantari, Lita Sari Barus</b>	157-165
Analisis potensi ekonomi unggulan pada koridor jalur lintas selatan jawa timur di kabupaten tulungagung <b>Alvynia Vinthesa Fahmi, Eko Budi Santoso</b>	166-175



# PROSIDING

## SEMINAR NASIONAL ASPI 2021 DAN KONGRES XI ASPI

“Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia”

Penentuan sektor unggulan daerah untuk mengurangi ketimpangan pendapatan wilayah di eks karisidenan madiun provinsi jawa timur <b>Fendri Hisbullah Febrianto, Eko Budi Santoso</b>	176-185
Kerjasama pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat dalam perluasan akses ruang publik kota <b>Muhammad Ilham Perkasa<sup>1</sup>, Eko Budi Santoso<sup>2</sup>, Rulli Pratiwi Setiawan</b>	186-194
Pengelompokan persebaran virus corona disease (covid-19) di kota padang, sumatera barat <b>Rini Asmariati, Nori Yusri, Era Triana, Ezra Aditia, Haryani</b>	195-202
Perkembangan perencanaan wilayah dan kota di provinsi maluku <b>Adnan Affan Akbar Botanri, Frans Waas</b>	203-213
Potensi rainwater harvesting system (rwhs) di kota balikpapan berdasarkan jumlah curah hujan <b>Ezwan Ramadhan Bachder, Muhammad Ma'arij Harfadli, Marita Wulandari</b>	214-221
Rencana jaringan pedestrian di negeri passo, kota ambon <b>Adnan Affan Akbar Botanri<sup>1</sup>, Angel Marsenda Siahaya</b>	222-232
Peningkatan keamanan lingkungan kota balikpapan berdasarkan model spasial aspek branding kota <b>Mega Ulimaz</b>	233-238
Analisis kesiediaan membayar dalam upaya pengelolaan objek wisata pantai sipakario nipah-nipah kabupaten penajam paser utara <b>Sutialdi Wirdandi, Mega Ulimaz</b>	238-246
Penyimpangan Pemanfaatan Ruang Fungsi Bangunan Berdasarkan Instrumen Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Gresik <b>Anak Agung Sagung Alit Widyastuty, Diana Wulandari</b>	247-255

## **PENYIMPANGAN PEMANFAATAN RUANG FUNGSI BANGUNAN BERDASARKAN INSTRUMEN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN GRESIK**

**Anak Agung Sagung Alit Widyastuty, Diana Wulandari**  
*Universitas PGRI Adi Buana Surabaya*  
*Email korespondensi: sagungalit@unipasby.ac.id*

### **ABSTRAK**

Kompleksitas fungsi lahan di sepanjang Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo sebagai pusat perkantoran dan pelayanan umum, pusat perdagangan dan jasa, permukiman, industri, dan wisata, menjadikan perkembangan pembangunan dan pemanfaatan lahan di sepanjang jalan tersebut begitu cepat. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penyimpangan pemanfaatan ruang fungsi bangunan di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo beserta arahan pengendaliannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan teknik analisis overlay (intersect) untuk mengetahui kesesuaian dan Analytical Hierarchy Proses (AHP) untuk mengetahui arahan. Hasil penelitian penggunaan lahan eksisting di koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo 47% digunakan sebagai sektor perdagangan dan jasa dari total bangunan eksisting. Bangunan yang memiliki IMB sebesar 15% dari total bangunan eksisting. Terdapat 13% dari total bangunan ber-IMB yang kepemilikan izinnya tidak sesuai dengan kondisi eksisting. Berdasarkan Rencana Pola Ruang RDTR Perkotaan Gresik Tahun 2019, fungsi koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo sudah sesuai yaitu sebagai kawasan perdagangan dan jasa, sedangkan berdasarkan kepemilikan izin mendirikan bangunan terdapat ketidaksesuaian, 74% yang diperuntukan sebagai rumah tempat tinggal. Hasil tersebut dapat digunakan sebagai evaluasi dalam pengajuan kepemilikan izin mendirikan bangunan. Arahan insentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo diprioritaskan dengan cara melakukan peninjauan kembali dokumen penataan ruang yang telah tersusun dan memiliki legalitas hukum terlebih dahulu sebagai dasar dalam pemberian insentif.

**Kata kunci:** Izin Mendirikan Bangunan, Pemanfaatan Ruang, Pengendalian

### **PENDAHULUAN**

Pengendalian merupakan suatu Tindakan pengawasan yang disertai dengan penelusuran atau penkajian terlebih dahulu. Pengertian pemanfaatan ruang menurut Undang-Undang Penataan Ruang no. 26 Tahun 2007 menjelaskan bahwa pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Mengacu pada kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Namun dapat diartikan juga secara umum bahwa pengertian pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu proses usaha agar pelaksanaan rencana pemanfaatan ruang oleh instansi sektoral, pemerintah daerah, swasta ataupun masyarakat sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif serta penenaan sanksi.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang dalam bentuk produk hukum yang berisikan perizinan atau persetujuan dikeluarkan oleh Kepala Daerah setempat (Pemerintah Kota atau Kabupaten) yang wajib dimiliki oleh pemilik yang akan mendirikan, menambahkan, mengurangi, merenovasi atau bahkan merobohkan bangunan. IMB diperuntukkan pada 2 jenis bangunan, yaitu Bangunan Rumah Tinggal dan Bangunan Non Rumah Tinggal (Supriadi, 2014). Pelanggaran –

pelanggaran dalam penataan ruang sangat beragam mulai dari tidak adanya ijin mendirikan bangunan pada suatu bangunan, pelanggaran batas sempadan bangunan dan jalan sampai pada pelanggaran pada peralihan fungsi bangunan tanpa ijin atau tidak sesuai dengan perijinan mendirikan bangunan.

Kabupaten Gresik merupakan kabupaten yang pengembangan sektor industrinya sangat pesat, sehingga pembangunan wilayahnya semakin meningkat seiring dengan kebutuhan akan ruang masyarakat. Berdasarkan data BPS jumlah penduduk Kabupaten Gresik pada tahun 2017 sudah mencapai 1.313.826 jiwa, tahun 2016 berjumlah 1.270.702 jiwa, angka tersebut meningkat dari tahun-tahun sebelumnya (BPS, 2018). Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Gresik pada tahun 2010-2017 mencapai 1,26% (BPS, 2018).

Kecamatan Kebomas merupakan salah satu kecamatan yang terdapat dalam bagian Gresik Perkotaan. Kecamatan ini memiliki fungsi lahan yang kompleks. Berdasarkan dokumen RDTR Gresik Perkotaan, Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Kebomas memiliki fungsi lahan sebagai pusat perkantoran dan pelayanan umum, pusat perdagangan dan jasa, permukiman, industri, dan wisata. Jalan Dr. Wahidin S. H merupakan Jalan yang termasuk dalam kelas Jalan arteri primer. Jalan tersebut berada di Kecamatan Kebomas yang menghubungkan Gresik-Surabaya dan Gresik-Lamongan, sehingga perkembangan pembangunannya begitu cepat.

Kompleksitas fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Kebomas terutama pada koridor Jalan Dr. Wahidin S. H menyebabkan pengembangan pembangunan meningkat ke arah barat, oleh sebab itu diperlukan pengendalian pemanfaatan ruang melalui fungsi bangunan dengan instrumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai alat dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Dr. Wahidin S.H, Kabupaten Gresik.

## METODE

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode analisis deskriptif kuantitatif dengan beberapa teknik sesuai dengan rumusan masalah. Data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain data penggunaan lahan eksisting, data perizinan izin mendirikan bangunan, dan rencana pola ruang BWP Gresik Perkotaan. Metode Analisis yang akan digunakan yaitu:

### 1. Analisis Kesesuaian Bangunan yang Berizin

Analisis kesesuaian bangunan yang berizin merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kesesuaian bangunan yang memiliki izin dan bangunan yang tidak memiliki izin. Proses analisis ini menggunakan *ArcMap* dalam bentuk digitasi dan *overlay*. Data yang digunakan dalam analisis kondisi eksisting dengan bangunan yang memiliki izin sebagai berikut:

- a. Digitasi bangunan pada sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin S H menggunakan CSRT 2016/2017 dengan *attribute* dalam digitasi berupa *field* nama bangunan, fungsi bangunan, kondisi bangunan.
- b. Hasil data dari Dinas Penanaman Modal dan Perizinan mengenai bangunan yang memiliki dan telah mengurus izin di koridor Jalan Dr. Wahidin S.H. Data ini dalam bentuk shp (shapefile) jumlah dan sebaran bangunan.

Setelah data terkumpul semua kemudian melakukan *overlay intersect* menggunakan *software ArcMap*. Hasil dari *overlay* akan terlihat kesesuaian tumpukan bangunan mana yang memiliki izin dan bangunan mana yang tidak memiliki izin berdasarkan fungsi atau pemanfaatan ruang eksisting.

## 2. Analisis Kesesuaian Kondisi Eksisting dengan kepemilikan Izin, dan RDTR Gresik

Perkotaan. Data yang digunakan dalam proses analisis kesesuaian kondisi eksisting dengan kepemilikan izin dan RDTR Gresik Perkotaan. Proses analisis menggunakan alat analisis *overlay* kondisi eksisting dengan bangunan yang memiliki izin dan pemanfaatan ruang dalam RDTR Gresik Perkotaan sebagai berikut:

- a. Observasi di lapangan mengenai sebaran dan fungsi tiap bangunan pada koridor Jalan Dr. Wahidin S H. Sebaran bangunan yang disesuaikan dengan kondisi dilapangan dalam pengolahan ini yang memiliki hasil berupa presentase sebaran fungsi bangunan.
- b. Hasil data dari Dinas Penanaman Modal dan Perizinan mengenai bangunan yang memiliki dan telah mengurus izin di koridor Jalan Dr. Wahidin S.H. Data ini dalam bentuk jumlah dan sebaran bangunan.
- c. Pemanfaatan ruang pada koridor Jalan Dr. Wahidin S. H sesuai dengan dokumen pola ruang RDTR Gresik Perkotaan

Proses *overlay intersect* menggunakan *software ArcMap* telah dilakukan. Hasil atau parameter penilaian kesesuaian penggunaan atau pemanfaatan ruang yang ada dengan instrumen izin mendirikan bangunan, akan diketahui kesesuaian dalam pemanfaatan ruang. Hasil *overlay* akan dibahas satu persatu mengenai bangunan mana saja yang sesuai dan bangunan mana yang tidak sesuai sehingga akan mengetahui sebaran kesesuaian bangunan yang terjadi

## 3. Arahan Pengendalian Bangunan

Arahan pengendalian bangunan yang disesuaikan dengan kondisi eksisting penggunaan bangunan, kepemilikan izin, dan pemanfaatan ruang dalam dokumen RDTR Gresik Perkotaan memerlukan metode kuantitatif dengan teknik Analisis Hirarki Proses (AHP). Analisis Hirarki Proses (AHP) digunakan untuk mengetahui arahan pengendalian bangunan dalam Kabupaten Gresik terutama pada koridor Jl. Dr. Wahidin S.H. AHP merupakan salah satu teknik untuk membantu dalam hal pengambilan keputusan yang komprehensif karena sifatnya yang multi atribut untuk mengkaji masalah yang kompleks baik aspek kualitatif maupun kuantitatif. Metode AHP ada tiga prinsip dalam memecahkan persoalan dan menentukan alternatif pilihan keputusan yaitu 1) Penyusunan hirarki, 2) Penetapan prioritas, dan 3) Konsistensi Logis. Variabel data yang digunakan dalam analisis ini dengan tujuan yang ingin dicapai berupa arahan pengendalian bangunan berdasarkan IMB sebagai berikut:

### A. Arahan Insentif (Kriteria 1)

Arahan insentif berfungsi sebagai: arahan untuk menyusun perangkat dalam rangka mendorong kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang, katalisator perwujudan pemanfaatan ruang, dan stimulan dalam mempercepat perwujudan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah. Sub kriteria arahan insentif terdiri dari :

1. Pemberian kompensasi
2. Pengurangan retribusi
3. Imbalan
4. Sewa ruang dan urun saham
5. Penyediaan prasarana dan sarana
6. Penghargaan
7. Kemudahan perizinan

### B. Arahan Disinsentif (Kriteria 2)

Arahan disinsentif berfungsi sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Sub kriteria arahan disinsentif terdiri dari:

1. Pengenaan pajak/retribusi tinggi
  2. Pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan
  3. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana infrastruktur
- C. Arahan Sanksi (Kriteria 3)

Arahan sanksi merupakan arahan ketentuan pengenaan sanksi administratif kepada pelanggar pemanfaatan ruang, yang akan menjadi acuan bagi pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota. Sub kriteria arahan sanksi terdiri dari:

1. Peringatan terlulis
2. Penghentian sementara kegiatan
3. Penghentian sementara pelayanan umum
4. Penutupan lokasi
5. Pencabutan izin
6. Pembatalan izin
7. Pembongkaran bangunan
8. Pemulihan fungsi
9. Denda administratif

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penyimpangan Fungsi Bangunan Eksisting Berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan.

Bangunan yang memiliki izin mendirikan bangunan di sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo berjumlah 119 bangunan yang terdiri dari izin ruko, rumah tempat tinggal, kantor pemerintahan, perdagangan dan jasa, toko, kampus, peribadatan, kantor swasta, apartement, akademi keperawatan, rumah sakit, wisma, dan stadion olahraga.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan menggunakan teknik analisis *overlay (intersect)* diperoleh nilai perbandingan fungsi bangunan eksisting dengan bangunan yang memiliki izin sebesar 811:119 atau 14,7% dari total bangunan eksisting. Selain itu terdapat bangunan yang izinnnya tidak sesuai dengan fungsi eksisting sebesar 13,4% dari total bangunan yang memiliki izin yaitu terdapat pada segmen 1 dan 2. Berikut peta sebaran dan kesesuaian fungsi bangunan eksisting berdasarkan izin mendirikan bangunan (IMB). Pelanggaran terbesar berada pada segmen 1 jl. Dr. Wahidin S.H yaitu sebesar 42% fungsi bangunan eksisting tidak sesuai dengan ijin mendirikan bangunan.



Gambar 1 Peta Kesesuaian Izin Segmen 1  
Jalan Dr. Wahidin S.H  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)



Gambar 2 Peta Kesesuaian Izin Segmen 2  
Jalan Dr. Wahidin S.H  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)



**Gambar 3 Peta Kesesuaian Izin Segmen 3  
Jalan Dr. Wahidin S.H  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)**



**Gambar 4 Peta Kesesuaian Izin Segmen 4  
Jalan Dr. Wahidin S.H  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)**



**Gambar 5 Peta Kesesuaian Izin Segmen 5 Jalan Dr. Wahidin S.H  
(sumber : Hasil Kompilasi, 2020)**

Jika mengacu pada manfaat dari IMB adalah menjamin bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan juga sebagai pengendali penertiban sertifikat laik fungsi bangunan (Supriadi, 2014), segala perubahan pada bangunan harus mendapatkan perijinan dari Pemerintah Kabupaten atau kota. Pelanggaran berupa fungsi bangunan secara eksisting tidak sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan sebesar 86,6% berada di sepanjang jalan Dr. Wahidin S.H Gresik menunjukkan bahwa banyak masyarakat yang mengalihfungsikan bangunannya tanpa melakukan perijinan ulang kepada Pemerintahan kota atau kabupaten setempat. Ada beberapa penyebabnya yaitu beberapa masyarakat berpendapat bahwa pengurusan perijinan IMB sangat membebani masyarakat dan juga keterbatasan tingkat pemahaman masyarakat dalam prosedur kepengurusan IMB (Wiranata & Chumaidah, 2017). Adanya perbedaan budaya dalam berperilaku, berfikir, dan juga tingkat pendidikan yang dimiliki seseorang sangat mempengaruhi tingkat pemahaman seseorang terhadap sesuatu (Suprianto & Harryoga, 2015).

### **Penyimpangan Kondisi Fungsi bangunan Eksisting dengan Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan RDTR Perkotaan Gresik.**

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Perkotaan Gresik terdiri dari dua kecamatan, yaitu Kecamatan Gresik dan Kecamatan Kebomas. Koridor Jalan Dr. Wahidin SH termasuk dalam Kecamatan Kebomas. Berdasarkan dokumen RDTR Gresik Perkotaan, Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Kebomas memiliki fungsi lahan sebagai pusat perkantoran dan pelayanan umum, pusat perdagangan dan jasa, permukiman, industri, dan wisata. Sedangkan, Jalan Dr.

Wahidin S.H merupakan Jalan yang termasuk dalam kelas Jalan arteri primer yang menghubungkan Gresik-Surabaya dan Gresik-Lamongan, sehingga perkembangan pembangunannya begitu cepat.

Pemanfaatan lahan pada sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin SH yang diambil dengan jarak 300 meter dari sisi kanan dan kiri Jalan Dr. Wahidin S.H pada segmen 1-3, sedangkan pada segmen 4-5 Jalan Dr. Wahidin S.H diambil jarak 400 meter dari sisi kanan dan kiri Jalan. Pengambilan jarak tersebut dengan mempertimbangkan luas bangunan pada sisi kiri dan kanan pada sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin S.H. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan menggunakan analisis *overlay (intersect)*. Hasil dari *overlay* kesesuaian fungsi bangunan dengan kepemilikan izin mendirikan bangunan diperoleh hasil adanya ketidaksesuaian antara fungsi bangunan eksisting dengan kepemilikan izin pada segmen 1 sebesar 43% dan segmen 2 sebesar 14% di koridor Jalan Dr. Wahidin S.H. Berdasarkan fungsi eksisting bangunan dengan rencana pola ruang RDTR Perkotaan Gresik sudah sesuai dengan pemanfaatan rencana pola ruang. Pemanfaatan pola ruang di sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin S.H diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Sektor perdagangan dan jasa di koridor tersebut sebesar 47% dari total bangunan eksisting sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin S.H, sedangkan sektor permukiman sebesar 40%. Kemudian berdasarkan kepemilikan izin mendirikan bangunan (IMB) dengan rencana pola ruang RDTR Perkotaan Gresik terjadi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. Permohonan izin sebagai rumah tempat tinggal mendominasi izin pada koridor Jalan Dr. Wahidin S.H yaitu sebesar 74% dari total bangunan yang memiliki izin. Hasil analisis *overlay* peta dapat dilihat pada Gambar 7 sampai dengan 11.



**Gambar 7. Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 1**  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)



**Gambar 8. Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 2**  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)



**Gambar 9. Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 3**  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)



**Gambar 10. Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 4**  
(sumber: Hasil Kompilasi, 2020)





**Gambar 11** Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 5 (sumber: Hasil Kompilasi, 2020)

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa pelanggaran pemanfaatan ruang di koridor Jalan Dr. Wahidin S.H dipengaruhi dengan peruntukan atau pengajuan izin yang ada, karena pengajuan izin mendirikan bangunan sebagai peruntukan rumah tempat tinggal mendominasi izin di sepanjang koridor Jalan tersebut. Pengendalian pemanfaatan ruang dalam perkembangan wilayah sangat diperlukan sebagai alat control dalam pembangunan wilayah terutama dalam pengajuan izin yang diajukan. Kebijakan daerah dalam pengendalian pemanfaatan ruang termasuk komponen penting dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Pemerintah daerah dalam hal ini harus tegas sesuai dengan dokumen perencanaan yang telah dibuat dan disepakati. Arahan dalam pengendalian pemanfaatan ruang yang disesuaikan dengan kondisi daerah sangatlah diperlukan.

#### **Arahan Pengendalian Bangunan.**

Alternatif yang digunakan untuk arahan pengendalian bangunan yaitu sosialisasi dalam penertiban, melakukan pengawasan, dan peninjauan kembali. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan menggunakan analisis AHP diperoleh hasil kompilasi nilai dari perhitungan prioritas dapat diketahui pada Tabel 1.

**Tabel 1** Hasil Kompilasi Perhitungan Alternatif (sumber : Hasil Kompilasi, 2020)

No.	Alternatif	Kriteria 1 (Goal)	Kriteria 2 (Arahan Insentif)	Kriteria 3 (Arahan Disinsentif)	Kriteria 4 (Arahan Sanksi)	Jumlah	Prioritas
1	Alternatif 1	37,5%	36,6%	33,4%	44,0%	151,5	2
2	Alternatif 2	17,5%	15,5%	22,2%	14,2%	69,4	3
<b>3</b>	<b>Alternatif 3</b>	<b>45,0%</b>	<b>47,7%</b>	<b>44,3%</b>	<b>41,7%</b>	<b>178,7</b>	<b>1</b>

Sumber : Hasil Kompilasi, 2020

Berdasarkan hasil kompilasi perhitungan prioritas tersebut dapat diketahui urutan prioritas berhubungan dengan arahan pengendalian bangunan pada koridor Jalan Dr. Wahidin S.H. Alternatif 1 yaitu sosialisasi dalam penertiban bangunan memperoleh jumlah 151,5 yang termasuk dalam prioritas kedua. Alternatif 2 yaitu melakukan pengawasan dalam mendirikan bangunan memperoleh jumlah 69,4 yang termasuk dalam prioritas ketiga. Alternatif 3 yaitu melakukan peninjauan kembali dalam dokumen penataan ruang memperoleh jumlah 178,7 yang termasuk dalam prioritas pertama.

Arahan pengendalian bangunan diperoleh hasil bahwa alternatif pengendalian bangunan yaitu berupa peninjauan kembali terhadap dokumen-dokumen penataan ruang. Dokumen penataan ruang tersebut digunakan sebagai dasar dalam pengendalian bangunan yang banyak melanggar penataan ruang yang terdapat di daerah. Arahan yang digunakan dalam pengendalian bangunan di koridor Jalan Dr. Wahidin S.H yaitu dengan arahan insentif. Menurut Ade Wahyudi (2019), Ely Triwulan Dani, Santun R.P Sitorus, and Munibah Khursatul (2017), Agus Sugiarto (2017), pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif atau disinsentif oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Pemberian insentif dan disinsentif dapat dilakukan dengan memberikan kemudahan perizinan, pembangunan atau pengembangan sarana prasarana wilayah, serta keringanan pajak bagi pemanfaatan ruang sejalan dengan rencana pola ruang dan sebaliknya. Arahan peningkatan pengendalian pemanfaatan ruang dengan menyusun peraturan zonasi dan melaksanakan insentif dan disinsentif agar pemanfaatan ruang kedepan bisa lebih selaras dengan pola ruang RTRW.

Pengendalian pemanfaatan ruang pada koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo belum menerapkan seluruhnya instrumen dalam pengendalian bangunan, yang diketahui masih banyaknya bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan. Oleh sebab itu, arahan insentif lebih tepat digunakan dalam pengendalian bangunan di sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo dengan peninjauan kembali dokumen penataan ruang yang telah tersusun dan memiliki legalitas hukum sebagai dasar dalam pemberian insentif.

## SIMPULAN

Kondisi eksisting penggunaan bangunan pada koridor Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo di Kabupaten Gresik berfungsi sebagai bangunan pendidikan, perdagangan dan jasa, peribadatan, perkantoran, permukiman, pertahanan dan keamanan, kesehatan. Sektor perdagangan dan jasa mendominasi penggunaan bangunan eksisting di koridor tersebut, presentase sebesar 47% dari total bangunan eksisting dan termasuk dalam kriteria cukup. Berdasarkan bangunan yang memiliki izin pada koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo terdapat 119 bangunan yang memiliki izin dari total 811 bangunan eksisting atau sebesar 15% dari total bangunan eksisting. Bangunan yang izinnya tidak sesuai dengan fungsi eksisting sebesar 13% dari total bangunan yang memiliki izin. Rencana pola ruang BWP Perkotaan Gresik, koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo diperuntukkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa. 47% bangunan eksisting sudah sesuai digunakan sebagai perdagangan dan jasa. Berdasarkan permohonan izin sebagai rumah tempat tinggal mendominasi izin pada koridor Jalan Dr. Wahidin S.H yaitu sebesar 74% dari total bangunan yang memiliki izin. Arahan pengendalian bangunan diperoleh hasil bahwa prioritas pengendalian bangunan yaitu berupa peninjauan kembali terhadap dokumen-dokumen penataan ruang. Arahan yang digunakan dalam pengendalian bangunan di koridor Jalan Dr. Wahidin S.H yaitu dengan arahan insentif. Prioritas 1 yaitu melakukan peninjauan kembali dalam dokumen penataan ruang memperoleh jumlah 178,7. Prioritas 2 yaitu sosialisasi dalam penertiban bangunan memperoleh jumlah 151,5. Prioritas 3 yaitu melakukan pengawasan dalam mendirikan bangunan memperoleh jumlah 69,4

## DAFTAR PUSTAKA

- BPS. (2018). *Kabupaten Gresik Dalam Angka 2018*. Gresik.  
Dani, E. T., Sitorus, S. R. P., & Munibah, K. (2017). Analisis Penggunaan Lahan dan Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Bogor. *Tata Loka*, 19(1), 40–52. Retrieved from <https://core.ac.uk/download/pdf/204795154.pdf>

- Sugiarto, A. (2017). Implementasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Sanksi Administratif Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo. *Kebijakan Dan Manajemen Publik*, 5(1), 41–60. Retrieved from <http://ojs.umsida.ac.id/index.php/jkmp/article/view/812/1347>
- Supriadi, B. (2014). Pelaksanaan Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan Oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang di Kabupaten Siak. *FISIP*, 1(1).
- Suprianto, E., & Harryoga, S. (2015). Faktor - faktor Penentu Tingkat Pemahaman Akuntansi. *Ekonomi Dan Bisnis*, 18(3), 75–90. Retrieved from <https://ejournal.uksw.edu/jeb/article/view/281/247>
- Wahyudi, A. (2019). Evaluasi Kesesuaian Lahan Dan Arah Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kecamatan Mandau. *Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 15(3), 189–213.
- Wiranata, A., & Chumaidah, M. (2017). Kebijakan Pemerintah Kabupaten Jember dalam Penetapan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jember nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi PERizinan Tertentu. *Repository.Unmuhjember.Ac.Id*.



**Universitas Mahasaraswati Press**  
**Jl. Kamboja 11 A Denpasar 80233**  
**Telp/Fax (0361)227019**  
**unmaspress@unmas.ac.id**  
**<http://lp2m.unmas.ac.id>**

ISBN 978 602 5872-98 3 (PDF)

