

336.22

W1110

f 01

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)  
DI KOTA DENPASAR**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

oleh :

**KOMANG WIWEKA  
L4D000193**



**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2002**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan 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.

Semarang, Oktober 2002

**KOMANG WIWEKA**  
NIM L4D000193

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN IJIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN (IMB) DI KOTA DENPASAR**

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

Oleh :

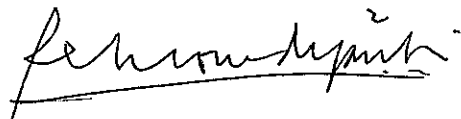
**KOMANG WIWEKA**  
L4D 000 193

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 5 Oktober 2002

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Oktober 2002

Pembimbing Pendamping



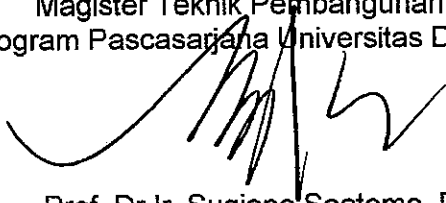
Ir. Retno Widjajanti, MT.

Pembimbing Utama



PM. Brotosunaryo, SE, MSP.

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



Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA.

**Jyotisam api taj jyotis**

*Dia adalah cahaya dari semua cahaya*

**Tamasah param Ucyate**

*Dikatakan diatas kegelapan, Ilmu pengetahuan*

**Jnanam jneyam jnanagamyam**

*Orang yang berilmu, mereka melihat kebenaran,*

**hridi sarwasya dhistitam**

*berada didalam hati sanubari semua (insani).*

(Pancama Weda, 1981:XIII-17)

*kupersembahkan untuk:*

*Kedua orang tuaku Bapak Nyoman Renten dan Ibu Ni Wayan Swandani,  
Istriku tercinta Dewi Prabawati dan Anakku tersayang Satriyasa Satiwika.*

## ABSTRAK

Kota Denpasar merupakan salah satu urat nadi perekonomian di Propinsi Bali. Kota ini menggantungkan hidupnya dari sektor tersier yakni sektor perdagangan, hotel dan restoran. Sebagai daerah pusat industri pariwisata, pertumbuhan penduduk per tahunnya sangat tinggi, konsekwensinya perkembangan wilayah terbangunnya sangat pesat. Untuk mengendalikan Rencana Tata Ruang Kota, seperti kota-kota lainnya di Indonesia, salah satu instrumen Pemerintah yang digunakan adalah dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Namun, berdasarkan data Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, dari 2.059 buah IMB yang diterbitkan tahun 2001, ternyata telah terjadi pelanggaran sebanyak 2.021 buah. Berdasarkan fenomena ini kiranya menarik untuk dilakukan studi dengan tujuan untuk melakukan kajian tentang Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Denpasar.

Untuk mencapai tujuan studi di atas, beberapa sasaran yang dilakukan yaitu: 1). Mengidentifikasi bangunan yang telah dilengkapi IMB, tetapi melanggar Rencana Tata Ruang. Hal ini dilakukan melalui analisa deskriptif dengan bantuan data lapangan; 2). Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya pelanggaran IMB, yang dilakukan dengan analisis faktor; 3). Menganalisa hubungan antara jenis-jenis pelanggaran dengan faktor penyebabnya, yang dilakukan dengan analisis tabulasi silang dengan uji chi-square; 4). Merekomendasikan upaya-upaya untuk mengefektifkan IMB sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

Berdasarkan hasil identifikasi terhadap jenis pelanggaran IMB, ada 4 (empat) jenis pelanggaran yang terjadi yaitu pelanggaran : Rencana Guna Lahan, Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Pelanggaran Rencana Guna Lahan menduduki peringkat teratas yakni 78% sedangkan terkecil pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan sebanyak 5%. Secara umum penyebab terjadinya pelanggaran tersebut adalah karena faktor fisik, ekonomi, sosial dan hukum. Faktor ekonomi, sosial dan hukum ternyata paling berpeluang sebagai penyebab terjadinya pelanggaran.

Berdasarkan temuan-temuan diatas bila dikaitkan dengan tata ruang tradisional Bali, dapat disimpulkan bahwa pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) menduduki peringkat terkecil diantara ke -4 jenis pelanggaran IMB yang terjadi di Kota Denpasar, hal ini sebagai akibat adanya suatu ketaatan masyarakat terhadap norma-norma tradisional Bali dalam tata ruang khususnya pembangunan ke arah vertikal. Bagi masyarakat Bali, adanya sanksi sosial lebih menakutkan daripada sanksi hukum.

Rekomendasi kepada Pemerintah Kota Denpasar dalam kaitannya dengan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengefektifkan IMB sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang antara lain: 1). Perlu dipertimbangkan adanya penambahan prosentase luas KDB guna mengoptimalkan pemanfaatan lahan dan 2). Peningkatan sosialisasi tentang IMB dan pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang Kota melalui lembaga-lembaga adat serta penegakan sanksi hukum yang lebih tegas. Rekomendasi untuk studi lanjut, melihat dari banyaknya pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota khususnya pelanggaran Rencana Guna Lahan seiring dengan perkembangan pembangunan di Kota Denpasar, perlu dilakukan penelitian tentang: 1). Studi fungsi Kota Denpasar sesuai dengan perkembangannya untuk pengalokasian Rencana Guna Lahan sesuai dengan kebutuhan dan 2). Studi tentang model IMB yang tidak hanya memberikan sanksi bagi pelangga Rencana Guna Lahan, tetapi juga memberikan insentif bagi masyarakat yang taat terhadap Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

## ABSTRACT

Denpasar as one of economic growing center in Bali. It's economic depend on tertier sector, such as trading, hotel and restaurant sector. As tourism industrial region, it have interest to other people to Denpasar, in the same time the Denpasar's people growth up year by year. It's consquence to built up area growing. As the other city in Indonesia, The Government using Building Permit (IMB) to controled it. The data from Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar said, that 2.059 IMB issued, 2.021 brokeed. From this fenomena, it's interest to search and the aim's research is to studieng about The Factors that cause transgression on Building Permit (IMB) in Denpasar.

To get it's research aim, there are many target, such as :1). Identify kind of Building Permit Breaking, by getting data from site; 2). Identify causing factor, by factor analysis; 3). Analyse relation between kind of Building Permit Breaking and the causing factor by Crosstab Analysis with Chi-Square Test; 4). To recommended something have to do in order to getting effectiveness it.

The results, thera four kind of building breaking such as: land use, GSB, KDB and KLB. Land use breaking has been the top ranking (78%) and the root ranking KLB (5%). Generally, the causing are fisic factor, economic factor, social factor and law factor. Economic factor, social factor and law factor have been the best factor that chance to breaking.

The research result connect to Baliness Tradisional Spatial Regulation, can be said that the KLB has been the root kind of building permit breaking compare with the other ones. It caused by loyalty the people to Baliness Tradisional Spatial Regulation specially for vertical building. Generally, for Baliness social sanction more scare than law sanction.

As recommendation for the government are: 1). To land use optimalize, it need to consider to increase KDB portion (persentage of KDB); 2). Increasing the desimination/socialitation about building permit and spatial plan of the city via tradisional board and law enforcement intensively. For next research recommendation are : 1). Study about function of the city related with it's spatial growth year by year by year; and 2). Study for insentive and disinsentive model for the building permit regulation.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dihadapan Tuhan Yang Maha Esa, berkatNya-lah tesis yang berjudul “Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Denpasar” berhasil diselesaikan.

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

1. Bapak PM. Brotosunaryo SE, MSP. selaku Pembimbing Utama
2. Ibu Ir. Retno Widjajanti, MT. selaku Pembimbing Pendamping
3. Bapak Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP. selaku Dosen Pembahas pada sidang ujian tesis
4. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP. selaku Dosen Penguji pada sidang ujian tesis
5. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA; selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.
6. Gubernur Bali, Walikota Denpasar, Kepala Bappeda Kota Denpasar, Kepala Dinas Tata Kota Dan Bangunan Kota Denpasar atas kesempatan yang diberikan.
7. Mr. George Soraya selaku perwakilan Bank Dunia di Indonesia dan konsultan Urban Manajemen Training, Bapak Ir. Joesron Alie Syahbana, MSc; yang telah membantu kelancaran proses studi.
8. Bapak Ir. A.A Bagus Sudharsana, Dipl PLG, Ir. I G. P. Anindya Putra, MSP, Ir. Made Widiyasa, MT, atas bantuan dan doa restunya.
9. Bapak Nyoman Renten, Ibu Ni Wayan Swandani dan seluruh keluarga di Bali terutama istri Dewi Prabawati dan anak tercinta Satriyasa Satwika, yang ikut memberikan dorongan moril selama mengikuti program pascasarjana
10. Teman-teman senasib seperjuangan anak Bali di perantauan : Man Susant, Seraman, De Wisnawa, Gus Wiratmaja, Budiarta, Ngurah Suardika, Sudata, Devi; atas bantuan dan kerjasamanya
11. Staf administrasi dan pengelola MTPK-UNDIP, Mas Janu, Mbak Lulu, Didin, Ratih, Linda, Prie; yang mempersiapkan pelaksanaan sidang Tesis.
12. Semua pihak yang telah membantu penyelesaian Tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

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

Semarang, Oktober 2002  
Penulis,

Komang Wiweka

# DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PRIBADI .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Dan Sasaran Studi .....	7
1.3.1 Tujuan Studi.....	7
1.3.2 Sasaran Studi.....	8
1.4 Ruang Lingkup Studi.....	8
1.4.1 Lingkup Substansial.....	8
1.4.2 Lingkup Spasial.....	10
1.5 Kerangka Pemikiran.....	15
1.6 Metode Penelitian .....	17
1.6.1 Pelaksanaan Penelitian .....	17
1.6.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	21
1.6.3 Metode Analisis .....	21
1.7 Sistematika Penulisan .....	33
<b>BAB II IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALI RENCANA TATA RUANG KOTA</b>	
2.1 Pengertian-Pengertian Dasar .....	35
2.2 Pengertian Penataan Ruang .....	39
2.3 Perijinan Pemanfaatan Ruang .....	42
2.4 Instrumen Penataan Ruang Perkotaan.....	44
2.5 Tata Ruang Tradisional Bali .....	47
2.6 IMB Sebagai Pengendali Rencana Tata Ruang Kota Yang Efektif .	54
2.6.1 Kriteria Efektivitas IMB Sebagai Pengendali Rencana Tata Ruang Kota .....	54
2.6.2 Faktor-faktor Penentu Realisasi Pelaksanaan Suatu Kebijakan/Pengendali Rencana Tata Ruang .....	56

2.7 Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendali Rencana Tata Ruang Kota .....	59
2.8 Rangkuman Kajian Teori .....	62

### **BAB III GAMBARAN KOTA DENPASAR**

3.1 Kondisi Fisik Dasar .....	66
3.1.1 Karakteristik Pola Penggunaan Lahan.....	67
3.1.2 Kondisi Bangunan .....	68
3.1.3 Kondisi Kependudukan Dan Mata Pencaharian .....	69
3.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar .....	70
3.2.1 Rencana Pemanfaatan Ruang Daratan .....	70
3.2.2 Rencana Pemanfaatan Ruang Kelautan .....	78
3.2.3 Rencana Pemanfaatan Ruang Udara .....	78
3.3 Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang .....	78
3.4 Kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Denpasar ....	81
3.4.1 Pelaksanaan Dan prosedur Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)	82
3.4.2 Sistim Dan Prosedur Pengawasan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) .....	85
3.4.2 Sanksi Terhadap Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).....	86
3.5 Pelanggaran Rencana Guna Lahan Dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Kota Denpasar.....	87
3.6 Karakteristik Pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota.....	92
3.6.1 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Rencana Guna Lahan.....	95
3.6.3 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) .....	102
3.6.3 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	108
3.6.4 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) .....	114

### **BAB IV ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KOTA DENPASAR**

4.1 Analisis Bangunan Yang Dilengkapi Dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Tetapi Melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.....	120
4.1.1 Pelanggaran Rencana Guna Lahan.....	120
4.1.2 Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ....	122
4.1.3 Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ....	123
4.1.4 Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ....	123
4.2 Analisis Faktor-faktor Utama Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Denpasar.....	124
4.2.1 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Guna Lahan .....	125
4.2.2 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) .....	134
4.2.3 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	141

4.2.4 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) .....	149
4.3 Analisis Hubungan Antara Jenis-jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang Dari Bangunan Yang Dilengkapi Dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Dengan faktor Utama Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) .....	157
4.3.1 Analisis Hubungan Pelanggaran Rencana Guna Lahan Dengan Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Guna Lahan .....	158
4.3.2 Analisis Hubungan Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan Dengan Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan .....	164
4.3.3 Analisis Hubungan Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan Dengan Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	168
4.3.4 Analisis Hubungan Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan Dengan Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	172
<b>BAB V P E N U T U P</b>	
5.1 Kesimpulan Studi .....	176
5.2 Rekomendasi Studi .....	180
5.3 Usulan Studi Lanjut .....	180
 DAFTAR PUSTAKA .....	 181

## DAFTAR TABEL

			Halaman
Tabel	I.1	Kebutuhan Data Sekunder Dan Data Primer .....	19
Tabel	I.2	Indikator Dan Variabel Penilaian Faktor-Faktor Utama Penyebab Pelanggaran IMB Di Kota Denpasar.....	25
Tabel	I.2	Variabel Dalam Analisis Tabulasi Silang.....	26
Tabel	I.3	Hubungan Antara Jenis-Jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang Dengan Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).....	32
Tabel	II.1	Faktor-Faktor Penentu Realisasi Produk Pengendali Rencana Tata Ruang .....	57
Tabel	III.1	Luas Wilayah Kota Denpasar Dan Ketinggian Diatas Permukaan Laut Tahun 2000 .....	67
Tabel	III.2	Karakteristik Penggunaan Lahan Kota Denpasar Tahun 1999 .....	68
Tabel	III.3	Jumlah Dan Kondisi Bangunan Di Kota Denpasar Tahun 1999.....	69
Tabel	III.4	Penduduk Yang Bekerja Pada Sektor-Sektor.....	69
Tabel	III.5	Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) Pada Ruas Jalan Sesuai Surat Keputusan (SK) Walikota Denpasar No. 41/1995.....	72
Tabel	III.6	Ketentuan Garis Sempadan Sungai Dan Saluran Di Kota Denpasar Sesuai Surat Keputusan (SK) Walikota Denpasar No. 41/1995 .....	75
Tabel	III.7	Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Denpasar .....	83
Tabel	III.8	Jumlah Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Tahun 1992-2001 Di Kota Denpasar .....	84
Tabel	III.9	Pelanggaran Rencana Guna Lahan Dan Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Kota Denpasar Tahun 1997-2001...	87
Tabel	III.10	Bangunan Yang Ber-IMB Dengan Jenis-Jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang Di Kota Denpasar Tahun 2001 .....	92
Tabel	III.11	Mata Pencarian Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	95
Tabel	III.12	Pendidikan Pelanggar Rencana Gunalahan .....	95
Tabel	III.13	Penghasilan Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	96
Tabel	III.14	Jumlah Anggota Keluarga Pelanggar Rencana Guna Lahan ..	96
Tabel	III.15	Fungsi Bangunan Sesuai IMB Yang Melanggar Rencana Guna Lahan .....	97
Tabel	III.16	Fungsi Bangunan Eksisting Yang Melanggar Rencana Guna Lahan .....	97
Tabel	III.17	Lokasi Bangunan Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	97
Tabel	III.18	Pengetahuan Pelanggar Rencana Guna Lahan Tentang Ijin Mendirikan Bangunan .....	98

Tabel	III.19	Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Yang Diperoleh Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	98
Tabel	III.20	Pengetahuan Pelanggar Rencana Guna Lahan Tentang Tentang Rencana Tata Ruang.....	99
Tabel	III.21	Penambahan/Perluasan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	99
Tabel	III.22	Arah Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	99
Tabel	III.23	Jenis Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Guna Lahan .....	100
Tabel	III.24	Teguran Aparat Bagi Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	100
Tabel	III.25	Frekuensi Teguran Aparat Bagi Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	101
Tabel	III.26	Pemenuhan Panggilan Terhadap Pelanggar Rencana Guna Lahan .....	101
Tabel	III.27	Tanggapan Masyarakat Di Sekitar Bangunan Yang Melanggar Rencana Guna Lahan .....	101
Tabel	III.28	Mata Pencapaian Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	102
Tabel	III.29	Pendidikan Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan ..	102
Tabel	III.30	Penghasilan Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan.	103
Tabel	III.31	Jumlah Anggota Keluarga Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	103
Tabel	III.32	Fungsi Bangunan Sesuai IMB Dan Fungsi Bangunan Eksisting Yang Melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	103
Tabel	III.33	Lokasi Bangunan Yang Melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	104
Tabel	III.34	Pengetahuan Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) .....	104
Tabel	III.35	Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Yang Diperoleh Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan....	104
Tabel	III.36	Pengetahuan Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan Tentang Rencana Tata Ruang .....	105
Tabel	III.37	Penambahan/Perluasan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	105
Tabel	III.38	Arah Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	105
Tabel	III.39	Jenis Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	106
Tabel	III.40	Teguran Aparat Bagi Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	106
Tabel	III.41	Frekuensi Teguran Aparat Bagi Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	107
Tabel	III.42	Pemenuhan Panggilan Terhadap Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	107
Tabel	III.43	Tanggapan Masyarakat Di Sekitar Bangunan Yang Melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	107

Tabel	III.44	Mata Pencaharian Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	108
Tabel	III.45	Pendidikan Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan...	108
Tabel	III.46	Penghasilan Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan..	109
Tabel	III.47	Jumlah Anggota Keluarga Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	109
Tabel	III.48	Fungsi Bangunan Sesuai IMB Dan Fungsi Bangunan Eksisting Yang Melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan.....	109
Tabel	III.49	Lokasi Bangunan Yang Melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan.....	110
Tabel	III.50	Pengetahuan Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) .....	110
Tabel	III.51	Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Yang Diperoleh Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan ...	110
Tabel	III.52	Pengetahuan Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan Tentang Rencana Tata Ruang .....	111
Tabel	III.53	Penambahan/Perluasan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	111
Tabel	III.54	Arah Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	111
Tabel	III.55	Jenis Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	112
Tabel	III.56	Teguran Aparat Bagi Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	112
Tabel	III.57	Frekuensi Teguran Aparat Bagi Pelanggar Koefisien Dasar Bangunan .....	113
Tabel	III.58	Pemenuhan Panggilan Terhadap Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	113
Tabel	III.59	Tanggapan Masyarakat Di Sekitar Bangunan Yang Melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	113
Tabel	III.60	Mata Pencaharian Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	114
Tabel	III.61	Pendidikan Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan...	114
Tabel	III.62	Penghasilan Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan.	115
Tabel	III.63	Jumlah Anggota Keluarga Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	115
Tabel	III.64	Fungsi Bangunan Sesuai IMB Dan Fungsi Bangunan Eksisting Yang Melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	115
Tabel	III.65	Lokasi Bangunan Yang Melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	116
Tabel	III.66	Pengetahuan Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) .....	116
Tabel	III.67	Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Yang Diperoleh Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan ...	116
Tabel	III.68	Pengetahuan Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan Tentang Tentang Rencana Tata Ruang .....	117

Tabel	III.69	Penambahan/Perluasan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	117
Tabel	III.70	Arah Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	117
Tabel	III.71	Jenis Penambahan Bangunan Yang Dilakukan Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	118
Tabel	III.72	Teguran Aparat Bagi Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	118
Tabel	III.73	Frekuensi Teguran Aparat Bagi Pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	119
Tabel	III.74	Pemenuhan Panggilan Terhadap Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	119
Tabel	III.75	Tanggapan Masyarakat Di Sekitar Bangunan Yang Melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	119
Tabel	IV.1	Jenis-Jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang Dari Bangunan Yang Dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Denpasar .....	124
Tabel	IV.2	Indikator Dan Variabel Penilaian Faktor-Faktor Penentu Utama Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Denpasar .....	125
Tabel	IV.3	Rangkuman Hasil Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Guna Lahan .....	134
Tabel	IV.4	Rangkuman Hasil Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ....	140
Tabel	IV.5	Rangkuman Hasil Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ....	148
Tabel	IV.6	Rangkuman Hasil Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ....	157
Tabel	IV.7	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Guna Lahan Dengan Faktor Utama Penyebabnya .....	158
Tabel	IV.8	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan Dengan Faktor Utama Penyebabnya .....	164
Tabel	IV.9	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan Dengan Faktor Utama Penyebabnya .....	169
Tabel	IV.10	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan Dengan Faktor Utama Penyebabnya .....	172

## DAFTAR GAMBAR

		Halaman	
Gambar	1.1	Peta Penggunaan Lahan Lahan Di Kota Denpasar Tahun 1999	11
Gambar	1.2	Peta Wilayah Studi .....	14
Gambar	1.3	Kerangka Pemikiran Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.....	16
Gambar	2.1	Konsepsi dan Arah Orientasi Ruang Budaya Bali .....	50
Gambar	2.2	Konsepsi Sanga Mandala Dan Tata Letak Bangunan Dalam Rumah .....	51
Gambar	3.1	Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar .....	71
Gambar	3.2	Peta Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	73
Gambar	3.3	Sketsa Garis Sempadan Bangunan (GSB) .....	74
Gambar	3.4	Sketsa Penampang Sungai/Saluran .....	75
Gambar	3.5	Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	79
Gambar	3.6	Peta Rencana Koefisien Lantai Bangunan dan Ketinggian Bangunan .....	80
Gambar	3.7	Peta Pelanggaran Rencana Guna Lahan .....	88
Gambar	3.8	Peta Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	89
Gambar	3.9	Peta Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	90
Gambar	3.10	Peta Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	91
Gambar	3.11	Pelanggaran Rencana Guna Lahan .....	92
Gambar	3.12	Pelanggaran Rencana Guna lahan, GSB, KDB, KLB .....	93
Gambar	3.13	Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	94
Gambar	3.14	Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	94
Gambar	3.15	Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	94

## DAFTAR LAMPIRAN

			Halaman
Lampiran	A	Rancangan Penelitian .....	184
Lampiran	B	Data.....	188
Lampiran	B.1	Tabulasi Data Jawaban Pelanggar Rencana Tata Ruang Dari Bangunan yang Dilengkapi IMB di Kota Denpasar.	188
Lampiran	B.2	Katagori Jawaban Kuesioner.....	191
Lampiran	C	Hasil Analisis .....	192
Lampiran	C.1	Hasil Analisis Faktor Pelanggaran Rencana Guna Lahan	192
Lampiran	C.2	Hasil Analisis Faktor Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	194
Lampiran	C.3	Hasil Analisis Faktor Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	196
Lampiran	C.4	Hasil Analisis Faktor Pelanggaran Rencana Koefisien lantai Bangunan .....	197
Lampiran	C.5	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Guna Lahan .....	198
Lampiran	C.6	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan .....	206
Lampiran	C.7	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan .....	212
Lampiran	C.8	Hasil <i>Crosstab</i> Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan .....	220

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan fisik kota ditandai dengan semakin bertambah luasnya kawasan terbangun, sedangkan perkembangan dari aspek sosial ekonomi meliputi pertumbuhan penduduk, sistem sosial ataupun peningkatan pendapatan masyarakat. Kebutuhan lahan wilayah perkotaan terutama berhubungan dengan pertumbuhan, perluasan dan perkembangan ruang kota yang diperlukan bagi prasarana kota seperti perumahan, bangunan umum, jaringan jalan, jaringan air minum, jaringan sanitasi, taman-taman dan lapangan olah raga (Jayadinata, 1992: 38).

Pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan kota menyebabkan kepadatan penduduk di kota semakin tinggi sehingga efisiensi pemanfaatan ruang menjadi tuntutan yang tidak dapat dihindari. Karena ruang bersifat terbatas, maka pemanfaatannya harus diatur agar memenuhi kebutuhan semua pihak secara adil, efisien dan berkelanjutan (Kombaitan, 1995: 17).

Penggunaan ruang di perkotaan oleh masyarakat sering tidak efisien dan cenderung menimbulkan konflik karena tiap pelaku/aktor-aktor pembangunan berusaha mengoptimasi kepentingannya masing-masing atau kelompoknya. Rencana Tata Ruang Kota diharapkan dapat mencegah gejala tersebut, sehingga ruang yang digunakan oleh masyarakat dapat menjadi lebih efisien dan sesuai dengan kepentingan bersama secara menyeluruh (Haeruman, H, 1999: 9).

Rencana Tata Ruang merupakan suatu rencana yang mengikat semua pihak, yang berbentuk alokasi peruntukan ruang di suatu wilayah perencanaan. Bentuk produk tata

ruang pada dasarnya dapat berupa alokasi letak, luas dan atribut lain (misalnya jenis dan intensitas kegiatan) yang direncanakan dapat dicapai pada akhir rencana. Selain bentuk tersebut, tata ruang juga dapat berupa suatu prosedur belaka (tanpa menunjuk alokasi letak, luas dan atribut lain) yang harus dipatuhi oleh pelaku pengguna ruang di wilayah rencana. Namun tata ruang dapat pula terdiri atas gabungan kedua bentuk diatas, yaitu terdapat alokasi ruang dan juga terdapat prosedur. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu prosedur perijinan yang harus dipenuhi dalam suatu kegiatan pemanfaatan dan pengendalian ruang.

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki fungsi penting dan menentukan pada tahap pemanfaatan ruang sebagai upaya pengendali Rencana Tata Ruang Wilayah Kota serta merupakan instrumen bagi upayaantisipasi penurunan kualitas ruang akibat pemanfaatan ruang yang kurang sesuai. Menurut Kombaitan (1995), bahwa surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) selain memuat Persyaratan teknis bangunan seperti yang telah diatur dalam Pedoman Teknis Menteri Pekerjaan Umum (PU), juga memuat ketentuan persyaratan teknis persil dan lingkungan sekitar seperti: Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisien Hijau (KH) yang menunjukkan prosentase penghijauan yang seharusnya dipenuhi.

Demikian pula halnya dengan Kota Denpasar sebagai salah satu Kota di Indonesia yang dihadapkan pada keterbatasan pemanfaatan lahan dan ruang perkotaannya, sebagai akibat pesatnya pelaksanaan pembangunan. Selain itu meningkatnya aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat di Kota Denpasar mengakibatkan tingginya intensitas kebutuhan lahan dan ruang perkotaan. Suatu kompleks perumahan dapat tumbuh menjadi kawasan campuran karena adanya kebutuhan ruang untuk menunjang kegiatan sosial atau ekonomi

masyarakatnya. Dengan adanya konflik pemanfaatan lahan berupa pelanggaran-pelanggaran pemanfaatan lahan dan ruang, maka perlu adanya perangkat/instrumen penataan dan pengendalian tata ruang di Kota Denpasar.

Konflik antar kepentingan berkaitan dengan pemanfaatan lahan dan ruang di Kota Denpasar, berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar Tahun 1999 dan data dari Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, adalah banyak terjadi di kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan permukiman.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) No.11 Tahun 1999, yang dipakai sebagai acuan dalam pengendalian rencana tata ruang selanjutnya dipakai untuk mendukung penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar ini merupakan produk rencana tata ruang yang memiliki khusus tersendiri dari produk rencana tata ruang lainnya, dipakai acuan secara operasional/implementasi di lapangan. Dapat diungkapkan bahwa, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar merupakan produk Rencana Tata Ruang dengan kedalaman setingkat produk Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) atau bahkan lebih, yang dilengkapi beberapa persyaratan berkaitan dengan Ijin Mendirikan bangunan (IMB), antara lain: Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian bangunan. Dalam analisa dan fakta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar, memuat tentang pelanggaran Rencana Tata Ruang, antara lain: pelanggaran Rencana Guna Lahan, pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), pelanggaran Rencana Koefisien Dasar bangunan (KDB) dan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar dalam implementasinya berpedoman pada UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum berkaitan dengan bangunan, Peraturan Daerah Propinsi Bali tentang bangunan, Peraturan Daerah (Perda) No. 11 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar, Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2001 Kota Denpasar Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Keputusan (SK) Walikota Denpasar No.41 Tahun 1995 Tentang Rencana Garis Sempadan Bangunan dan Rencana Garis Sempadan Sungai dan Saluran. Sedangkan Ijin Lokasi dan Ijin Prinsip Membangun yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Denpasar pada prinsipnya masih semacam rekomendasi *advise planning* dan belum dapat diimplementasikan tanpa dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar diterbitkan sebagai pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar. Selanjutnya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan tersebut, dengan persyaratan antara lain: fungsi bangunan, ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB), ketentuan jumlah lantai bangunan, luasan lantai yang berkaitan dengan Koefisien Dasar bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), kelengkapan gambar bangunan disertai gambar konstruksi untuk bangunan yang lebih dari satu lantai serta untuk bangunan tertentu harus dilengkapi dengan Ijin Lokasi dan Ijin Prinsip Membangun serta dilengkapi Dokumen Lingkungan (UKL/UPL atau Dokumen AMDAL).

Pelanggaran terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan tersebut, oleh masyarakat, swasta dan instansi Pemerintah dapat dikenakan sanksi berupa: pembatalan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sampai dengan sanksi pidana yang dilanjutkan tindakan pembongkaran bangunan melalui keputusan pengadilan. Ijin

Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar yang diterbitkan secara prinsip sudah memiliki kekuatan hukum dan dapat dimanfaatkan untuk keperluan lain dalam menunjang keberadaan bangunan dimaksud, seperti : kelengkapan dalam memperoleh kredit bank apabila bangunan dimaksud dipakai sebagai agunan, kelengkapan dalam mendapatkan fasilitas listrik, telepon dan kebutuhan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), keuntungan bagi pemilik bangunan yang sudah dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat melakukan tuntutan ganti rugi yang layak apabila terkena program pelebaran jalan serta berbagai keuntungan lainnya dari bangunan tersebut.

Kebijaksanaan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dengan tujuan awal sebagai pengendali Rencana Tata Ruang Kota, tetapi dalam perjalanannya masih terjadi pelanggaran-pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar. Sehubungan dengan hal ini, kegiatan perijinan sebenarnya lahir untuk menjamin kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan oleh masyarakat, swasta dan pemerintah dengan arahan pengembangan sektor (macam, kuantitas, kualitas maupun lokasi) menurut Rencana Tata Ruang. Jaminan ini penting untuk menjaga ketercapaian tujuan pengembangan wilayah yang diemban lokasi tersebut dengan mempertimbangkan kualitas ruang yang ada. Hal yang terpenting lainnya adalah bahwa melalui perijinan, kegiatan pelaksanaan pembangunan oleh ketiga pihak tersebut memperoleh kepastian hukum (Kombaitan, 1995:19).

Pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar dimulai tahun 1992, yang disertai dengan pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar Tahun 1999, ada beberapa kegiatan pembangunan yang dilaksanakan sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 1998, diidentifikasi melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar. Pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar tersebut, antara lain:

- Pelanggaran terhadap Rencana Guna Lahan.
- Pelanggaran terhadap Rencana Koefisien Dasar bangunan (KDB).
- Pelanggaran terhadap Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Pelanggaran Rencana Guna Lahan dimaksud adalah pelanggaran Rencana Guna Lahan yang berfungsi untuk permukiman, tetapi terealisasi untuk kegiatan perdagangan dan jasa, gudang, kantor, rumah sakit swasta, hotel, gereja dan lain-lainnya.

Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dimaksud adalah adanya ketidaksesuaian dengan kepadatan bangunan yang tertuang dalam Rencana Terbuka Hijau Kota (RTHK), dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar. Rencana Terbuka Hijau Kota (RTHK) dapat dibedakan atas: Rencana Terbuka Hijau Kota (RTHK) dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 0% dan Rencana Terbuka Hijau Kota (RTHK) dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 30% yang diijinkan bagi perumahan dan bangunan tertentu.

Pelanggaran Rencana Tata Lingkungan dan Tata Bangunan dalam bentuk Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dari fungsi bangunan yang beragam antara lain: bangunan rumah tinggal, toko, gudang, kantor, rumah sakit swasta, hotel dan lain-lain.

Berdasarkan data, telah terjadi pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar pada tahun 2001, sejumlah 2.021 unit bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang Kota, antara lain: pelanggaran Rencana Guna Lahan, pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Pada tahun yang sama telah diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sejumlah 2.059 unit bangunan. Sehingga pada tahun 2001 telah terjadi pelanggaran Rencana Tata Ruang sebesar 98% di Kota Denpasar.

Dari fenomena tersebut diatas, sehingga hal ini menjadi menarik untuk dilakukan penelitian lebih lanjut dengan fokus bahasan yang diarahkan pada Efektivitas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Instrumen Pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Secara garis besar permasalahan-permasalahan yang melatar belakangi pentingnya studi ini adalah :

Adanya fenomena bahwa walaupun telah dilaksanakan pemberlakuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam pengendalian pemanfaatan ruang, masih terjadi pelanggaran berkaitan dengan bangunan dan pemanfaatan ruang sehingga penataan ruang kota tidak dapat terwujud. Rencana Tata Ruang Kota yang telah disusun dengan baik pada akhirnya tidak dapat menghasilkan penataan ruang yang baik, sebagai akibat dari pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan berkaitan dengan pemanfaatan ruang. Oleh karena itu perlu diadakan studi, yang rumusan masalahnya adalah :

Mengapa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Instrumen Pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, tidak efektif ?.

## **1.3 Tujuan dan Sasaran Studi**

### **1.3.1 Tujuan Studi**

Tujuan dari penulisan tesis ini, adalah:

Mengkaji faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar. Yang dimaksud dengan Tata Ruang, adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar (1994-2004) beserta

Revisinya, antara lain memuat tentang: (1). Rencana Guna lahan; dan (2).Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan, meliputi: Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

### **1.3.2 Sasaran Studi**

Sasaran (objektif) yang ingin dicapai dalam penulisan tesis ini, adalah:

1. Mengidentifikasi bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar .
2. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab pelanggaran/menyalahi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.
3. Menganalisis hubungan antara Jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.
4. Merekomendasikan upaya-upaya mengefektifkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

## **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian ini meliputi ruang lingkup substansial dan lingkup spasial, dimana penjelasan masing-masing ruang lingkup tersebut adalah sebagai berikut:

### **1.4.1 Ruang Lingkup Substansial**

Ruang lingkup materi ini mencakup aspek-aspek yang dikaji dalam penelitian. Adapun aspek-aspek bahasan tersebut adalah:

1. Identifikasi bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, dapat dilihat dari jenis pelanggaran tersebut, antara lain: (1). Pelanggaran Rencana Guna Lahan; dan (2). Pelanggaran

Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan, meliputi: pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

2. Identifikasi faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui analisis faktor, dilihat dari faktor ekonomi, fisik/lahan, hukum dan sosial budaya masyarakat. Dari ke empat faktor tersebut berpengaruh terhadap perubahan aktivitas yang akan diikuti dengan penambahan kebutuhan ruang, seperti untuk kegiatan ekonomi (kegiatan warung, toko, kantor swasta) sehingga masyarakat akan berusaha mengoptimalkan keberadaan lahan yang dimiliki dan tidak adanya sanksi hukum yang tegas terhadap perubahan bangunan (seperti: perubahan fungsi bangunan dan penambahan luasan bangunan kearah horisontal/samping atau vertikal/ke atas) serta kondisi sosial masyarakat yang menuntut adanya perubahan bangunan yang telah dilengkapi Ijin Mendirikan bangunan (IMB) sehingga pada akhirnya Ijin Mendirikan bangunan (IMB) yang telah diterbitkan tersebut dilanggar/disalahi.
3. Analisis hubungan antara Jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran tersebut melalui analisis tabulasi silang.
4. Analisis faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, berupa konsepsi-konsepsi yang dapat direkomendasikan untuk pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang yang efektif di Kota Denpasar pada masa yang akan datang dengan memperhatikan budaya setempat (budaya Bali).

#### 1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Pemilihan Kota Denpasar sebagai wilayah studi antara lain didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan, sebagai berikut:

1. Kota Denpasar sebagai Ibu Kota Propinsi Bali dan Ibu Kota Pemerintah Kota Denpasar, memiliki peran dan fungsi yang strategis sebagai pusat pemerintahan, pusat pendidikan, perdagangan dan jasa, industri pariwisata serta fungsi lain yang mendukung keberadaan Kota Denpasar saat ini.
2. Terkonsentrasinya aktivitas masyarakat di bidang sosial ekonomi sebagai kegiatan perkotaan di Kota Denpasar sehingga memiliki dampak terhadap pemanfaatan ruang kota cukup tinggi.
3. Luas kota Denpasar yang relatif kecil dihadapkan pada masalah pengendalian pemanfaatan ruang kota sebagai akibat pesatnya pembangunan.
4. Pemerintah Kota Denpasar memiliki berbagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, salah satunya adalah melalui Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang pelaksanaannya dimulai sejak tahun 1992.

Yang menjadi lingkup spasial dalam penelitian ini adalah seluruh wilayah Kota Denpasar dengan luas 12.778 Ha atau sekitar 2,27% dari seluruh luas Pulau Bali. Secara Administratif, Kota Denpasar dibagi menjadi 3 (tiga) kecamatan, meliputi: Kecamatan Denpasar Selatan, Kecamatan Denpasar Timur dan Kecamatan Denpasar Barat.

Batas-batas wilayah Kota Denpasar adalah: di sebelah utara dan barat berbatasan dengan Kabupaten Badung, disebelah timur dengan Kabupaten Gianyar dan Selat Badung serta disebelah selatan dengan Kabupaten Badung (Kecamatan Kuta). Adapun lingkup spasial (keruangan) yang dipakai dalam studi seperti diuraikan diatas dapat dilihat pada Gambar Peta 1.1 , berikut ini.



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
UMI-MENDIRIKAN BANGUNAN (IME)  
DI KOTA DENPASAR

PETA GUNA LAHAN EKSTISTING  
KOTA DENPASAR TAHUN 1999

LEGENDA :

**BATAS ADMINISTRASI**

- Batas Kotnya
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan

**FUNGSI JALAN**

- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**PENGUNAAN LAHAN**

- Hotel & Rekreasi
- Befar Banjar
- Industri & Gudang
- Kantor Pemerintahan
- Lapangan Olah Raga
- Pertambangan & Jasa
- Fas. Sosial
- Perumahan
- Rewa, Hutan bakau
- Reservoir & Dam
- Ruang Terbuka Hijau
- Terminal
- TPA Limbah
- TPA Sampah

SKALA PETA 1 : 75,000

SUMBER :



RTRW KOTA DENPASAR

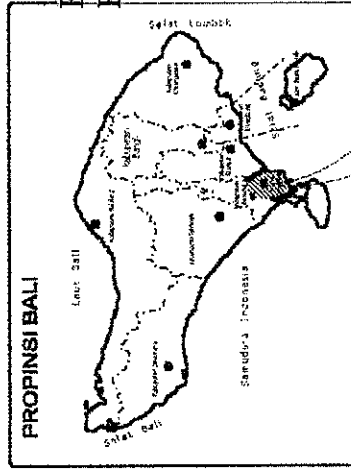
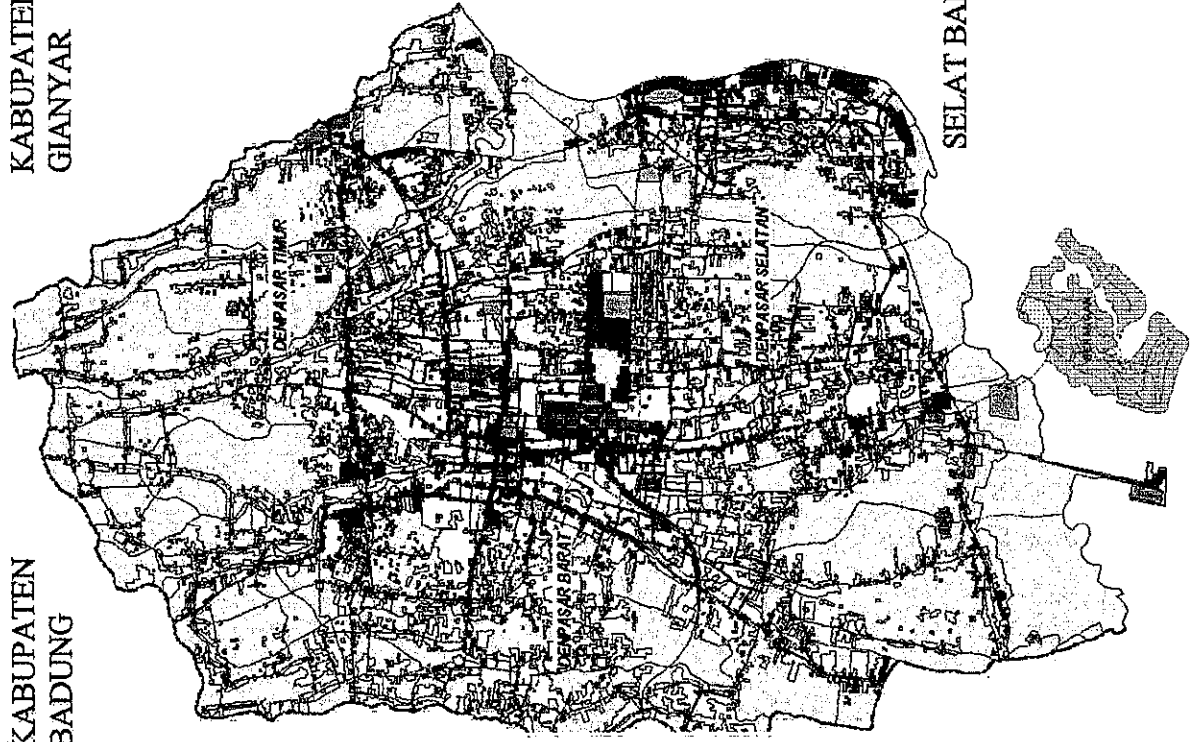
NO.PETA HAL PETA

1.1 11

KABUPATEN  
GIANYAR

KABUPATEN  
BADUNG

SELAT BADUNG



KABUPATEN  
BADUNG

## A. Gambaran Umum Kawasan Penelitian

Berdasarkan data pelanggaran Rencana Tata Ruang banyak terjadi pada kawasan permukiman. Adapun penelitian ini akan dilaksanakan, mencari kasus-kasus menonjol untuk diangkat sebagai kasus yang dapat mewakili permasalahan bangunan dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, maka akan dipilih kawasan-kawasan tersebut melalui pendekatan, antara lain:

1. Kawasan yang tingkat perkembangannya cukup pesat.
2. Kawasan terpilih memiliki keaneka ragaman fungsi bangunan.
3. Kawasan terpilih memiliki permasalahan pemanfaatan ruang berkaitan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan.

Untuk menetapkan Kawasan yang terpilih sebagai kawasan penelitian, ditetapkan beberapa kawasan permukiman yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar dengan tingkat perkembangan cukup pesat dari tahun 1993 – 1998, tersebar dalam 3 (tiga) Wilayah Kecamatan, antara lain:

- Kecamatan Denpasar Barat, meliputi : Desa Dauh Puri Kaja (LC Gatot Subroto Barat), Kelurahan Ubung (LC Gatot Subroto Barat), Desa Peguyangan dan Desa Pemecutan Kaja (LC Gatot Subroto Barat). Dari beberapa desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Denpasar Barat, selanjutnya akan dipilih bangunan-bangunan yang dapat mewakili permasalahan pelanggaran Rencana Tata Ruang. Jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang yang terjadi, antara lain: pada kawasan yang diperuntukan permukiman, pada kenyataan berdiri gudang, kargo, hotel, kantor dan gudang, garasi bus. Adapun lokasi bangunan yang berkaitan dengan pelanggaran Rencana Tata Ruang di Kota Denpasar berada di beberapa ruas jalan sebagai penghubung beberapa desa/kelurahan dengan perkembangan pembangunannya cukup pesat di Kecamatan

Denpasar Barat, meliputi: Jalan Bung Tomo, Jalan Pidada, Jalan Keboiwa dan sekitarnya.

- Kecamatan Denpasar Timur, meliputi : Desa Dangin Puri Puri Kauh (LC Gatot Subroto Timur), Desa Tonja dan Desa Sumerta Kelod (LC Renon). Beberapa jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang, yang terbanyak adalah pelanggaran Rencana Guna Lahan bagi permukiman untuk kegiatan lainnya, seperti: toko dan gudang, kargo, hotel, percetakan, rumah sakit swasta. Bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Denpasar Timur tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, tersebar di beberapa lokasi ruas jalan, meliputi: Jalan Cok Agung Tresna dan sekitarnya, Jalan Raya Puputan dan sekitarnya, Jalan Drupadi, Jalan Gatot Subroto I – VI dan sekitarnya, serta Jalan Nangka Utara.
- Kecamatan Denpasar Selatan, meliputi : Desa Sanur Kauh, Desa Renon (LC Renon), Desa Panjer, Desa Sidakarya, Desa Pedungan dan Desa Pemogan. Pelanggaran tata ruang berkaitan dengan bangun-bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Denpasar Selatan ini jumlahnya cukup banyak dan jenis pelanggarannya sangat beragam, pelanggaran Rencana Tata Ruang yang menonjol adalah berupa pelanggaran Rencana Guna Lahan, dari fungsi permukiman menjadi kegiatan, seperti: kargo, garmen, gudang, kantor biro perjalanan dan hotel. Sebaran jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang tersebut berada di ruas jalan, seperti: Jalan Tukad Pakerisan, jalan Tukad balian Jalan Tirta Ening dan sekitarnya , Jalan Raya Pemogan dan sekitarnya , Jalan Danau Tempe. Adapun lokasi-lokasi pelanggaran Rencana Tata Ruang tersebut, seperti Gambar Peta 1.2 berikut:







PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

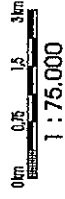
FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KOTA DENPASAR

PETA WILAYAH STUDI

LEGENDA

-  Batas Kota Denpasar
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  Lokasi Penelitian

SKALA PETA



UTARA

SUMBER:

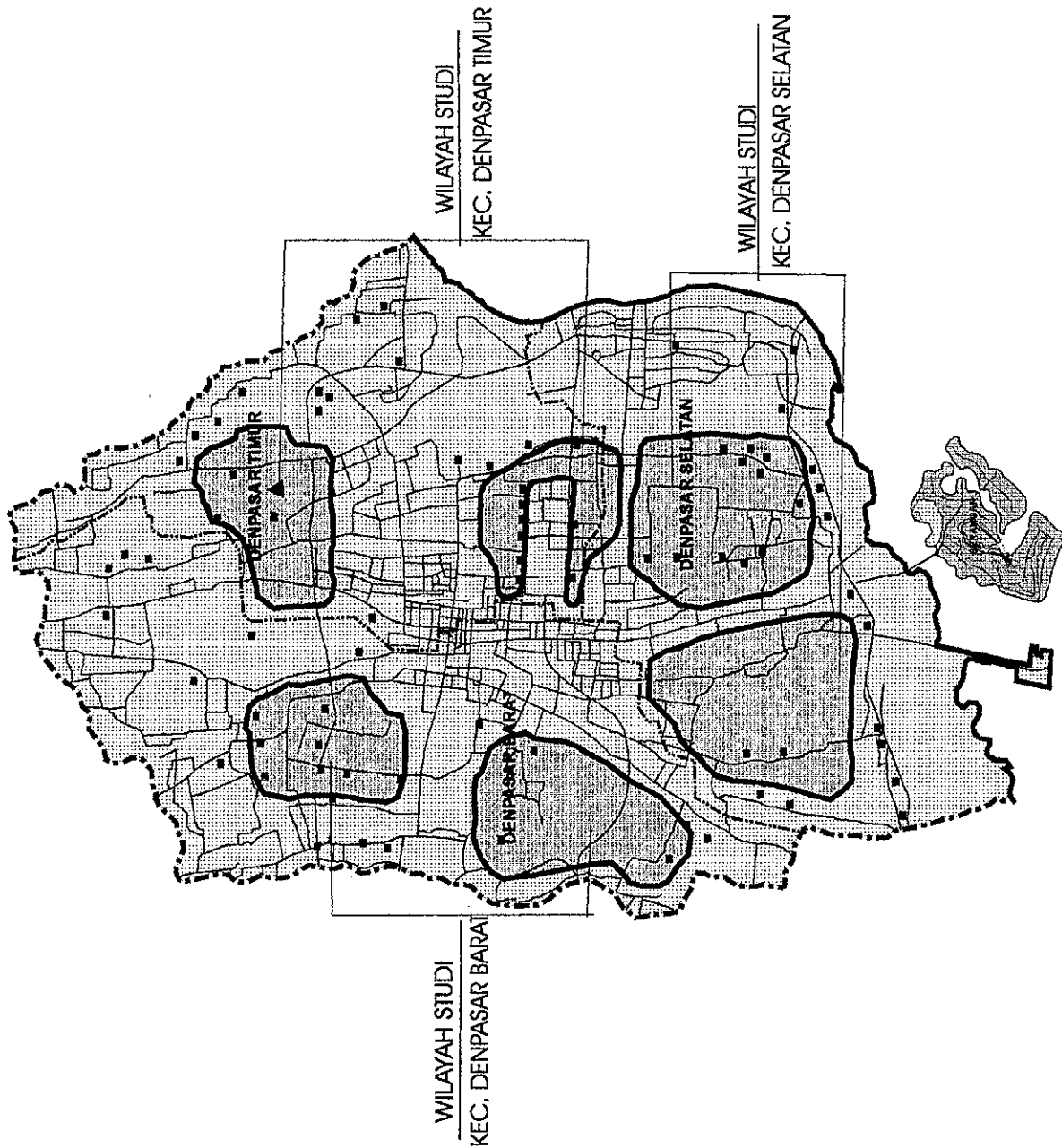
Diras Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA

HAL. PETA

1.2

1.4



## 1.5 Kerangka Pemikiran

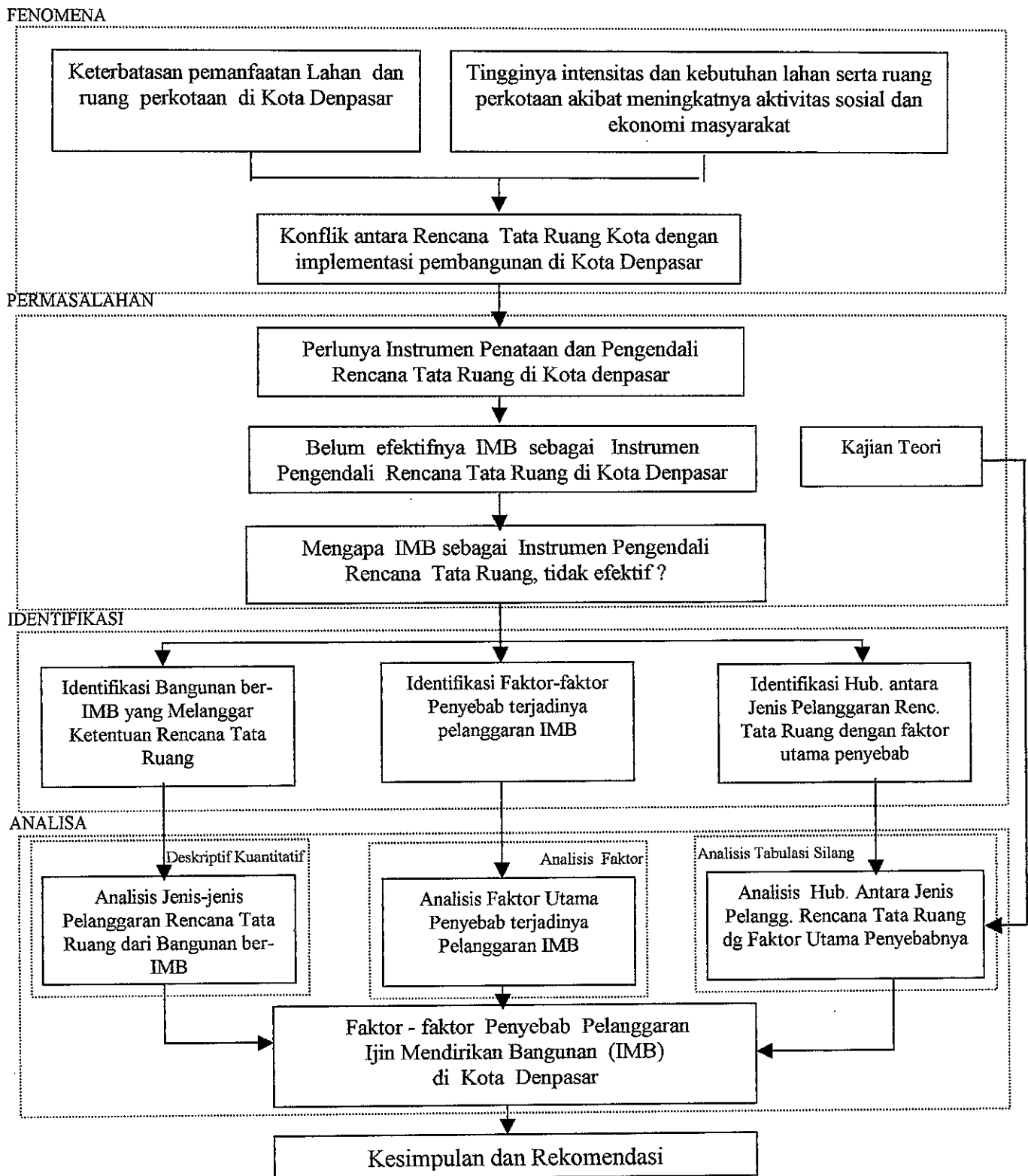
Terbatasnya pemanfaatan lahan dan ruang seiring dengan tingginya intensitas kebutuhan lahan dan ruang perkotaan akibat meningkatnya aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat di Kota Denpasar. Selanjutnya terjadi pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota, sehingga perlu diadakan penataan dan pengendalian Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

Agar pelanggaran tidak semakin meluas maka perlu adanya mekanisme, yakni Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar. Dalam implementasi, ternyata walaupun pemberlakuan IMB sudah diterapkan pada kenyataannya masih terjadi pelanggaran. Sehingga perlu dilakukan studi tentang faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.

Dalam studi ini dilakukan beberapa identifikasi, antara lain: (1). Identifikasi bangunan yang dilengkapi IMB, tetapi melanggar Rencana Tata Ruang ; (2). Identifikasi faktor-faktor penyebab pelanggaran IMB; dan (3). Identifikasi hubungan antara jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dengan faktor utama penyebabnya. Selanjutnya akan dianalisis melalui: Analisis deskriptif kualitatif, Analisis faktor dan Analisis tabulasi silang. Ketiga hasil analisis tersebut dipakai untuk mengetahui: Faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.

Hasil analisis jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan ber-IMB, hasil analisis faktor-faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan hasil analisis hubungan antara jenis-jenis pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran tersebut, berupa hasil temuan yang dapat direkomendasikan sebagai bahan masukan untuk produk pengendali Rencana Tata Ruang Kota yang efektif dan ideal pada masa mendatang. Adapun kerangka pemikiran studi ini secara sistematis dapat dilihat pada Gambar berikut.

**GAMBAR 1.3**  
**KERANGKA PEMIKIRAN**  
**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN**  
**(IMB) DI KOTA DENPASAR**



## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Pelaksanaan Penelitian**

#### **1. Kebutuhan Data**

Jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini antara lain, data sekunder dan data primer. Data sekunder dalam penelitian ini, antara lain meliputi: Kondisi fisik dasar Kota Denpasar, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar, Kebijakan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pelanggaran Rencana Tata Guna Lahan dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan di Kota Denpasar. Sedangkan data primer diperoleh langsung di lapangan, khususnya bagi pemilik bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

#### **2. Teknik Pengumpulan Data**

Pada tahap pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai masukan dan mendukung dalam tahap analisis. Tahapan ini terdiri atas 2 (dua) jenis, yakni:

##### **A. Pengumpulan Data Sekunder**

Pengumpulan data sekunder dilakukan pada instansi-instansi terkait, seperti : Kantor Sekretariat Walikota Denpasar Bagian Hukum, Bappeda Kota Denpasar, Kantor Biro Pusat Statistik (BPS) Kota Denpasar dan Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar.

##### **B. Pengumpulan Data Primer**

Pengumpulan data primer ini dilaksanakan melalui survei, pengamatan langsung dilapangan dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi visual, Pengamatan langsung di lapangan untuk mendapatkan informasi tentang bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), tetapi

melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar. Data ini diperoleh dalam bentuk antara lain: *ploting* peta Rencana Tata Guna Lahan *existing*, foto dan sketsa.

2. Wawancara dilakukan dengan teknik wawancara yang tersusun kepada masyarakat, bertujuan untuk melengkapi data yang tidak tercatat dalam kuesioner. Kebutuhan data tersebut antara lain: identitas responden, pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, pengetahuan masyarakat tentang sosial ekonomi dan fisik berkaitan dengan tema studi.
3. Kuesioner, ini digunakan untuk memperoleh data mengenai opini responden terhadap obyek studi. Data yang ingin diperoleh antara lain: kondisi sosial masyarakat, kondisi sosial ekonomi, kondisi fisik/lahan dan bangunan serta data lain yang berkaitan dengan tema penelitian.

Adapun Kebutuhan data sekunder dan data primer tersebut diatas, dapat dirumuskan sesuai dengan tabel I.1, berikut:

**TABEL I.1**  
**KEBUTUHAN DATA SEKUNDER DAN DATA PRIMER**

SASARAN	ANALISIS	KEBUTUHAN DATA	BENTUK DATA	SUMBER	METODE ANALISIS
1. Identifikasi Bangunan ber-IMB yang melanggar Rencana Tata Ruang di Kota Denpasar	Analisis Jenis - jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari Bangunan yang dilengkapi dengan IMB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peta Rencana Guna Lahan</li> <li>• Peta Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan.</li> <li>• Peta Guna Lahan Eksisting.</li> <li>• Jumlah IMB yang diterbitkan tahun 2001</li> <li>• Responden yang bangunannya ber-IMB, tetapi melanggar Rencana Tata Ruang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peta, skala 1 : 1000.</li> <li>• Peta, skala 1 : 1000.</li> <li>• Peta, skala 1 : 1000.</li> <li>• Tabulasi data dari kuesioner responden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantor Bappeda Kota Denpasar.</li> <li>• Kantor Dinas Tata Kota &amp; Bangunan Kota Denpasar.</li> <li>• Survei Primer, al: observasi lapangan, wawancara, plotting peta, foto dan sketsa.</li> </ul>	Analisis Deskriptif
2. Identifikasi faktor-faktor Utama Penyebab Pelanggaran IMB di Kota Denpasar.	Analisis faktor-faktor Penyebab Pelanggaran IMB di Kota Denpasar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompilasi Analisis faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran tata ruang dari bangunan ber-IMB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kajian Literatur.</li> <li>• Hasil Analisis data dari kuesioner responden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pakar/Ahli dalam bidang tata ruang</li> <li>• Survei Primer, al: observasi lapangan, kuesioner, wawancara, plotting peta, foto dan sketsa.</li> </ul>	Analisis Faktor
3. Identifikasi Hubungan Jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang & Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran IMB	Analisis Hubungan Jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang & Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran IMB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompilasi Analisis jenis-jenis pelanggaran tata ruang dari bangunan ber-IMB dan Faktor utama penyebab terjadi pelanggaran tersebut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kajian Literatur.</li> <li>• Hasil Analisis data dari kuesioner responden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pakar/Ahli dalam bidang tata ruang</li> <li>• Survei Primer dan Survei Sekunder.</li> </ul>	Analisis Tabulasi Silang

Sumber : Hasil Analisis, 2002.

### 1.6.2 Teknik Pengambilan Sampel

Pengambilan sampel dilaksanakan melalui metode *Purposive Sampling* dengan cara memilih kasus- kasus ekstrim berkaitan dengan tema penelitian dan menghindari pengambilan sampel secara acak sesuai dengan karakteristik penelitian deskriptif ini (Muhajir, 2000 : 109). Penentuan sampel adalah bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, antara lain: pelanggaran Rencana Guna Lahan, pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), pelanggaran Rencana Koefisien Dasar (KDB) dan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Selanjutnya secara *Proporsional* ditentukan tahun 2001 sebagai tahun terakhir terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang tersebut, hal ini ditempuh karena pada tahun-tahun sebelum diasumsikan bahwa jumlah pelanggaran tersebut akan berubah sebagai akibat dari adanya tindak lanjut dari aparat baik berupa tindakan pembongkaran atau masyarakat akan memperbaharui bangunannya dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) baru.

Untuk menentukan jumlah populasi menurut Singarimbun (1986: 106) berkisar antara 5% sampai dengan 15%. Untuk menentukan jumlah sampel yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan rumus Slovin :

$$n = \frac{N}{1 + N(a)^2}$$

n = jumlah sampel

N = Jumlah populasi (jumlah jenis pelanggaran tata ruang tahun 2001)

a = *cross estimate* (ditetapkan 10%, sebagai prosentase angka kesalahan).

Untuk mencari jumlah sampel dari masing-masing pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar akan didapat, dengan mengetahui jumlah total pelanggaran Rencana Tata Ruang

pada tahun 2001 adalah sebesar 2.021 kasus pelanggaran. Adapun perhitungan jumlah sampel tersebut sebagai berikut :

- $1 + N(a)^2 = 1 + 2.021 (0,1)^2$   
 $= 1 + 2.021 (0,01)$   
 $= 21,21$
- Jumlah populasi,  $n = 2.021/21,21 = 95$  sampel.

Dengan proporsi jumlah sampel dari masing-masing pelanggaran, sebagai berikut:

- Pelanggaran Rencana Guna Lahan  $= 1.652/ 2.021 \times 95 = 76$  sampel.
- Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan  $= 257/ 2.021 \times 95 = 12$  sampel.
- Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan  $= 71/ 2.021 \times 95 = 4 \sim 5$  sampel.
- Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan  $= 41/ 2.021 \times 95 = 3 \sim 5$  sampel.

Jadi jumlah total sampel berkaitan dengan pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar yang akan dicari adalah sebesar 98 kasus sampel, (untuk sampel yang akan dipakai dalam uji statistik dibutuhkan minimal 5 sampel).

### 1.6.3 Metoda Analisis

Pada penelitian ini akan dilakukan interpretasi terhadap data dan analisis dari aspek-aspek yang diteliti. Pada prinsipnya penelitian deskriptif, sesuai dengan pendapat Nawawi (1996: 73), bahwa pengertian deskriptif tidak hanya sekedar menemukan data atau fakta; namun juga melakukan analisis serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsirannya.

Metoda Analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif dan didukung dengan analisis kualitatif.

#### 1. Analisis Kuantitatif

Metoda analisis kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Faktor dan analisis Tabulasi Silang yang diikuti dengan Uji *Chi Square* dan *Koefisien*

*Kontigensi*. Analisis Kuantitatif ini sifatnya terukur dan digunakan untuk menggambarkan faktor-faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta mengetahui jenis pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berkaitan dengan faktor-faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

#### **A. Analisis Faktor**

Analisis faktor ini merupakan bagian dari analisis variasi berganda (*multivariate*) yang digunakan untuk memahami karakteristik dari suatu objek observasi dengan jalan mereduksi data yang terdiri dari banyak variabel dalam satu set data yang besar. Variabel yang diproses dalam hal ini adalah variabel terikat dari Jenis-Jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang dan variabel bebas dari faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin mendirikan Bangunan (IMB). Faktor pertama merupakan faktor terpenting dalam pengamatan tersebut, demikian seterusnya. Berdasarkan kemungkinan adanya korelasi diantara variabel-variabel mana yang tidak atau kurang mempengaruhinya, maka proses pengerjaan untuk mendapat faktor-faktor dasar dan *loading*-nya akan terbagi menjadi tiga tahapan, yaitu:

1. Penyusunan matrik korelasi dari variabel-variabel yang ada dan menghasilkan koefisien korelasi antar variabel terikat dan variabel bebas tersebut .
2. Ekstraksi faktor utama merupakan proses reduksi data dan pembentukan faktor-faktor dari data yang ada. Dalam ekstraksi ini terdapat beberapa ketentuan sebagai berikut:
  - Faktor-faktor yang disusun sesuai dengan peranan tiap faktor, faktor pertama adalah faktor terpenting, demikian seterusnya.
  - Faktor pertama cenderung merupakan faktor umum, sehingga hampir semua variabel dalam faktor pertama menunjukkan proporsi yang tinggi.
  - Semua faktor adalah *orthogonal* (tidak mempunyai korelasi).

3. Rotasi faktor untuk mencapai hasil akhir. Sebagai tahap akhir, merupakan tahapan untuk menyederhanakan struktur faktor, guna menghasilkan faktor yang secara teoritis merupakan faktor-faktor yang mempunyai pengertian paling benar. Karena pada faktor yang tidak dirotasikan dapat memuat variabel yang sama dalam beberapa faktor, sehingga sukar diinterpretasikan.

Proses analisis dengan menggunakan Analisis Faktor adalah sebagai berikut :

- 1). Membentuk matrik dasar  $x = ( X \ n \ p )$ , dengan  $n$  variabel dan  $p$  observasi untuk setiap variabel bebas yang berpengaruh berdasarkan pendapat dari masyarakat. Observasi dalam hal ini berupa unit daerah analisis.
- 2). Langkah-langkah dalam analisis faktor, mulai dari matrik standar, matrik korelasi sampai dengan rotasi faktor sehingga didapat faktor *loading*nya bagi setiap variabel.
- 3). Menginterpretasikan faktor dasar yang dihasilkan.
- 4). Dengan menggunakan *loading* faktor, maka setiap unit observasi bias dihitung nilai faktor *score*-nya untuk masing-masing faktor dasar, dan pengelompokan unit-unit daerah analisis bias dilakukan dengan mengkombinasikan dua faktor. Tujuan studi dalam hal ini mencari faktor utama penyebab pelanggaran Ijin mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.

Secara umum, dalam menggunakan metode ini terbagi menjadi 2 (dua) proses kerja, yaitu :

#### A.1. Proses *loading* faktor

Proses ini terdiri dari :

- Penyusunan matrik data mentah (raw data)  $x = ( n \ x \ p )$
- Standarisasi data mentah (  $X_s$  ), standarisasi digunakan untuk menyamakan perbedaan dimensi dari variabel-variabel yang ditinjau.

$$X_s = Xd. D^{-1} \text{ atau } 2$$

- Menyusun matrik korelasi dari variabel bebas yang ada dan menghasilkan koefisien korelasi antar variabel bebas tersebut yang nantinya akan menghasilkan matrik segitiga (*triangel matrix*) dengan elemen diagonalnya semua 1. Matrik korelasi ini merupakan masukan bagi proses perhitungan selanjutnya

$$r = \frac{n\sum xy - \sum x \cdot \sum y}{\sqrt{n\sum x^2 - (\sum x)^2} \cdot \sqrt{n\sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

- Mengekstraksi faktor utama, merupakan proses reduksi data, sekaligus membentuk faktor-faktor dari data yang ada. Dengan catatan bahwa faktor yang disusun sesuai dengan peranan tiap faktor, faktor utama pertama merupakan faktor terpenting.
- Terakhir adalah merotasi faktor untuk mencapai hasil akhir yang merupakan tahapan untuk menyederhanakan struktur faktor yang menghasilkan faktor yang secara teoritis merupakan faktor – faktor yang mempunyai pengertian lebih benar. Karena pada faktor yang tidak dirotasikan dapat memuat variabel yang sama dalam beberapa faktor sehingga sukar untuk diinterpretasikan atau adanya kecenderungan sebagian variabel mengumpul pada satu faktor saja.
- Hasil rotasi ini disebut *loading factor*.

## A.2. Proses faktor score

Pada proses kedua ini merupakan kelanjutan dari proses pertama, hasil pada perhitungan proses *loading factor* merupakan masukan bagi proses *factor score* ini. Urutan proses *factor score* ini sebagai berikut :

- Memodifikasi matrik korelasi yang berbentuk segitiga (*triangel matrix*) menjadi matrik segi empat (*square matrix*) dengan cara di-transpose pada baris dan kolomnya.
- Matrik korelasi yang sudah berbentuk matrik segi empat kemudian di-*invers*.

- Faktor score (F) adalah matrik data (standarisasi) (Z) x matrik korelasi (*invers*) ( $R^{-1}$ ) x loading faktor(A).

$$F_{p \times q} = Z_{n \times p} R^{-1}_{p \times p} A_{p \times q}$$

Untuk memberikan nilai pada masing-masing variabel matrik yang akan dibuat, dalam penelitian ini masing-masing faktor akan diterjemahkan ke dalam indikator penilaian dan variabel penilaian, nilai dari variabel penilaian ini akan dimasukkan dalam matrik. Indikator dan variabel penilaian faktor-faktor utama penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, dapat diuraikan dalam tabel. I.2. berikut:

**TABEL I.2**  
**INDIKATOR DAN VARIABEL PENILAIAN FAKTOR - FAKTOR UTAMA**  
**PENYEBAB PELANGGARAN IJIN MENDIRIKAN (IMB) DI KOTA DENPASAR**

No.	FAKTOR/INDIKATOR PENILAIAN	VARIABEL PENILAIAN
A	<b>Ekonomi</b> Pendapatan masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendapatan/penghasilan masyarakat</li> <li>• Keberadaan usaha di dalam bangunan</li> </ul>
B	<b>Fisik/Lahan</b> Keterbatasan lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasio kebutuhan luas lahan dengan jumlah anggota keluarga</li> <li>• Terbatasnya lahan yang dimiliki masyarakat/ lokasi kepemilikan lahan lahan pada kawasan permukiman saja</li> <li>• Pengembangan/perluasan bangunan dari bangunan awal</li> </ul>
C	<b>Hukum/Legal Kontrol</b> Rendahnya penganan sanksi hukum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengetahuan masyarakat tentang tata ruang.</li> <li>• Sumber Informasi tentang tata ruang.</li> <li>• Pengetahuan Masyarakat tentang tujuan manfaat IMB.</li> <li>• Frekuensi teguran oleh aparat pengendali tata ruang</li> </ul>
D	<b>Sosial</b> Kegiatan Sosial Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendidikan masyarakat</li> <li>• Dapat atau tidaknya diterima oleh masyarakat sekitar terhadap kehadiran fungsi bangunan yang baru.</li> </ul>

Sumber: Hasil Kajian Literatur, 2002

## B. Metode Analisis Tabulasi Silang

Tujuan dari penggunaan analisis tabulasi silang ini adalah untuk mentabulasikan dan mengolah data hasil penyebaran kuesioner dari para responden. Penerapan metoda analisis ini diharapkan dapat menentukan keterkaitan variabel terikat dan variabel bebas yang ada, tertuangkan ke dalam bentuk pertanyaan/kuesioner, selanjutnya disebarkan kepada responden. Beberapa pertanyaan yang disusun tersebut, berkaitan dengan data-data yang dibutuhkan dari tema penelitian ini. Adapun data-data yang akan dicari di lapangan melalui penyebaran kuesioner bagi responden terpilih, antara lain berupa :

Identitas pemilik bangunan, pendapatan dan pendidikan, lokasi bangunan, fungsi bangunan, luasan bangunan, pengetahuan masyarakat terhadap pelaksanaan IMB dan data lain-lain yang diperlukan dalam studi ini. Selanjutnya data-data tersebut dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) variabel, yaitu: variabel terikat dan variabel bebas, adapun variabel-variabel tersebut dapat ditampilkan seperti tabel: I.3.

**TABEL I.3**  
**VARIABEL DALAM ANALISIS TABULASI SILANG**

VARIABEL TERIKAT	VARIABEL BEBAS
Jenis-jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang: 1. Pelanggaran Rencana Guna Lahan 2. Pelanggaran Rencana GSB 3. Pelanggaran Rencana KDB 4. Pelanggaran Rencana KLB	Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran IMB: 1. Faktor Ekonomi 2. Faktor Fisik/lahan 3. Faktor Hukum 4. Faktor Sosial

*Sumber: Hasil Analisa, 2002.*

Pengujian hasil Analisa tabulasi silang ini dengan Uji *Chi Square* dan Koefisien Kontingensi (Pearson).

Menurut Nasir (1983:127) disebutkan bahwa, analisa tabulasi silang adalah analisa dengan menggunakan tabel silang. Tabel silang ini dapat berbentuk frekuensi atau

persentasi. Dalam analisa tabulasi silang, variabel-variabel dipaparkan dalam suatu tabel, yang mana tabel tersebut berguna untuk :

- 1). Menganalisa hubungan-hubungan antar variabel yang terjadi;
- 2). Melihat bagaimana kedua atau beberapa variabel berhubungan;
- 3). Mengatur data untuk keperluan analisa statistik;
- 4). Untuk mengadakan kontrol untuk variabel tertentu sehingga dapat dianalisis tentang ada tidaknya hubungan palsu (*spurious relation*); dan
- 5). Untuk mengecek apakah terdapat kesalahan-kesalahan dalam kode ataupun jawaban dari daftar pertanyaan.

Dalam membuat tabel untuk analisa tabulasi silang, maka syarat katagorisasi harus dipenuhi. Analisis tabulasi silang, selain dari frekuensi terjadinya fenomena, juga dimasukkan persentasi terjadinya hal yang ingin dipecahkan. Maka dari itu dalam membaca sebuah tabel silang, selain jumlah, seseorang juga dapat dengan membaca prosentase dari munculnya suatu fenomena dengan jelas.

Banyak kerja penelitian menggunakan ukuran nominal untuk mengukur atribut-atribut dari fenomena tertentu. Statistik kuadrat *Chi* dapat digunakan untuk menguji hipotesa tentang distribusi dari ukuran atau variabel-variabel penelitian tersebut. Uji kuadrat *Chi* juga berguna untuk menguji apakah dua atau lebih populasi mempunyai distribusi yang sama. Uji kuadrat *Chi*, secara umum digunakan dalam penelitian untuk mencari kecocokan ataupun menguji ketidakadaan hubungan antara beberapa populasi.

### **B.1. Uji kuadrat Chi dalam Mencari Kecocokan**

Uji kuadrat *Chi* untuk mencari kecocokan (*goodness of fit*) digunakan untuk menguji apakah distribusi frekuensi yang diamati menyimpang secara *significance* dari suatu distribusi frekuensi hipotesis atau yang diharapkan.

Kriteria untuk uji *Chi square* adalah statistik *Chi square* (Kuadrat *Chi*), yaitu:

$$X_2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

Yang didistribusikan dengan *degree of freedom* =  $k - 1$ .

Jika *degree of freedom* = 1, maka statistik Kuadrat *Chi* adalah :

$$X_2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i - \frac{1}{2})^2}{E_i}$$

$O_i$  = frekuensi yang diamati, katagori ke-  $i$ .

$E_i$  = frekuensi yang diharapkan dari katagori ke-  $i$ .

$K$  = jumlah katagori.

Prosedur dari Uji  $X^2$  untuk mencari kecocokan adalah sebagai berikut :

- Rumuskan hipotesa, yaitu:

$H_0$  : Kecocokan baik, dan

$H_A$  : Kecocokan tidak baik

- Tentukan jumlah observasi dan jumlah katagori:

Jumlah katagori =  $k$  ; jumlah pengamatan.

- Tentukan level signifikan, yaitu Uji kuadrat *Chi* selalu dengan 1.

- Tentukan kriteria uji, yaitu:

$$X_2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

- Distribusikan dengan *degree of freedom* =  $k - 1$ .

- Tentukan daerah penolakan :

Tolak  $H_0$ , terima  $H_A$ , jika :  $X^2 > X_a^2$ ,  $df = k - 1$ .

Terima  $H_0$ , tolak  $H_A$ , jika :  $X^2 < X_a^2$ ,  $df = k - 1$ .

## B.2. Uji kuadrat *Chi* tentang Ketidaktergantungan

Uji kuadrat *Chi* juga dapat dikembangkan untuk menguji apakah beberapa ukuran nominal, berhubungan satu sama lain atau tidak. Atau dengan perkataan lain, apakah dua atau lebih distribusi populasi didistribusikan dalam bentuk sama dan sehubungan dengan kriteria yang diinginkan. Analisis uji kuadrat *Chi* dalam bentuk ini sering juga disebut analisa *tabel kontigensi*. Untuk menggunakan kuadrat *Chi* sebagai alat menguji, data harus dibuat dalam klasifikasi atau katagori dua arah. Nilai yang diharapkan dari frekuensi dihitung dengan menggunakan data dalam tabel *kontigensi* itu sendiri.

Dalam pengambilan sampel, maka biasanya ditempuh dua cara, antara lain:

Pertama, adalah dengan menarik sebuah sampel sederhana dari populasi, kemudian darinya dibuat tabel kontigensi.

Kedua, dari masing-masing populasi ditarik sebuah sampel secara non random, dan kemudian dibuat tabel kontigensi.

Prosedur Uji kuadrat *Chi* adalah sebagai berikut:

- Rumuskan hipotesa, yaitu:

$H_0$  : Distribusi dari proporsi yang berhubungan dengan  $r$  buah alternatif adalah sama pada semua populasi.

$H_A$  : Distribusi proporsi yang berhubungan dengan alternatif tidak sama (berbeda) dari masing-masing populasi

- Tentukan katagori, baik katagori alternatif atau katagori populasi.
- Tentukan level significance, yaitu :  $\alpha$ .
- Buat tabel kontigensi dari alternatif dan proporsi sebagai berikut :

Elemen  $C_{ij}$  adalah nilai-nilai yang diamati.

- Cari nilai-nilai yang diharapkan dengan menggunakan rumus berikut :

$$e_{ij} = \frac{(n_{i.} \cdot n_{.j})}{n}$$

- Cantumkan nilai  $E_{ij}$  dalam sel masing-masing, sebagai berikut :
- Hitunglah harga kuadrat *Chi* dengan rumus sebagai berikut :

$$X^2 = \sum_i \sum_j \frac{(c_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}}$$

- Tentukan daerah-daerah penolakan hipotesa dengan mencari harga kuadrat *Chi* pada Tabel Distribusi Kuadrat *Chi*, pada level *significance* yang telah ditentukan dengan *degree of freedom*  $df = (r - 1)(k - 1)$ , yaitu :  $X^2_{\alpha, df} = (r - 1)(k - 1)$ .
- Tolak  $H_0$ , terima  $H_A$  jika :  $X^2 > X^2_{\alpha, df} = (r - 1)(k - 1)$
- Terima  $H_0$ , tolak  $H_A$  jika :  $X^2 < X^2_{\alpha, df} = (r - 1)(k - 1)$
- Rumuskan kesimpulan tersebut diatas.

Menurut Singgih Santoso (2002 : 285), bahwa penggunaan alat analisis untuk mendapatkan korelasi atau hubungan antara variabel-variabel yang dimininati. Jika ada hubungan seberapa kuat hubungan antar variabel tersebut. Keeratan hubungan itu dinyatakan dengan nama koefisien korelasi atau korelasi saja. Untuk mengukur keeratan hubungan diantara hasil-hasil pengamatan dari populasi yang mempunyai dua varian (*bivariate*), dipakai analisa Koefisien Korelasi *Bivariate/Product Moment Pearson*.

Rumus untuk koefisien korelasi adalah:

$$r = \frac{SP}{\sqrt{SS_x \cdot SS_y}}$$

di mana:

Sp = *sum of product*

SS<sub>x</sub> = *sumsquare* dari variabel X

SS<sub>y</sub> = *sumsquare* dari variabel Y

r = koefisien korelasi *Pearson*.

$$SP = \sum XY - \frac{(\sum X)(\sum Y)}{N}$$

$$SS_x = \sum X^2 - \frac{(\sum X)^2}{N}$$

$$SS_y = \sum Y^2 - \frac{(\sum Y)^2}{N}$$

Di mana:

N = jumlah pengamatan dari masing-masing variabel.

$\bar{x}$  =  $(X - \underline{X})$

$\bar{y}$  =  $(Y - \underline{Y})$

$\underline{X}$  = mean dari variabel X

$\underline{Y}$  = mean dari variabel Y

Selanjutnya menurut Nazir (1983), mengenai perhitungan koefisien korelasi produk

Pearson, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain:

- a. Jumlah pengamatan variabel X dan Y harus sama atau kedua nilai variabel tersebut harus berpasangan.

- b. Secara relatif, makin besar koefisien korelasi, makin tinggi pula derajat hubungan antara kedua variabel. Sebaliknya secara relatif makin kecil koefisien korelasi, makin rendah pula derajat hubungan antara variabel bebas dan variabel terikatnya.
- c. Hubungan yang terjadi diasumsikan berbentuk linier. Jika hubungan yang terjadi adalah hubungan bukan linier, maka diharapkan menggunakan teknik lain untuk mengukur derajat korelasinya.
- d. Koefisien korelasi tidak memperlihatkan adanya hubungan sebab akibat antara variabel terikat dan variabel bebas yang diukur.

Jadi untuk melihat hubungan X dan Y berkaitan dengan penelitian ini, maka dapat dilihat dari hubungan antara variabel terikat (X) dan variabel bebas (Y), seperti pada tabel: I.4, selanjutnya hubungan korelasi tersebut akan dicari maknanya pada saat survai primer untuk mendukung hasil analisis

**TABEL I. 4**  
**HUBUNGAN ANTARA JENIS-JENIS PELANGGARAN RENCANA TATA RUANG**  
**DENGAN FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PELANGGARAN**  
**IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**

No.	VARIABEL BEBAS (Y) VARIABEL TERIKAT (X)	FAKTOR EKONOMI (1)	FAKTOR FISIK/LAHAN (2)	FAKTOR HUKUM (3)	FAKTOR SOSIAL (4)
1.	Pelanggaran Rencana Guna Lahan	$X_1 Y_1$	$X_1 Y_2$	$X_1 Y_3$	$X_1 Y_4$
2.	Pelanggaran Rencana GSB	$X_2 Y_1$	$X_2 Y_2$	$X_2 Y_3$	$X_2 Y_4$
3.	Pelanggaran Rencana KDB	$X_3 Y_1$	$X_3 Y_2$	$X_3 Y_3$	$X_3 Y_4$
4.	Pelanggaran Rencana KLB	$X_4 Y_1$	$X_4 Y_2$	$X_4 Y_3$	$X_4 Y_4$

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2002

## 2. Analisis Kualitatif

Metode analisis kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang yang diamati (Moleong, 2000 : 112) serta tindakan melalui pengamatan sebagai sumber data utama. Berkaitan

dengan pelanggaran Ijin Mendirikan bangunan (IMB) di Kota Denpasar, maka sumber data utama yang dapat dipakai sebagai data yang akan dianalisis secara deskriptif kualitatif adalah jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang, meliputi: pelanggaran Rencana Guna Lahan, pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Dalam penelitian ini digunakan cara *komparatif*, yaitu dengan menganalisis objek studi dengan cara membandingkan kenyataan yang terjadi di lapangan dengan kebijakan pemerintah Kota Denpasar sesuai dengan Peraturan Daerah (Perda) Kota Denpasar No.10 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar dan Perda Kota Denpasar No. 6 Tahun 2001 tentang Ijin Bangun Bangunan yang didalamnya tertuang mengenai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Secara garis besar sistematika penulisan ini, terdiri dari :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab Pendahuluan ini akan menguraikan latar belakang studi, perumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup yang meliputi lingkup substansial dan spasial, kerangka pemikiran serta sistematika penulisan.

#### **BAB II IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALI RENCANA TATA RUANG KOTA**

Dalam bab ini akan diuraikan teori-teori yang mendasari penyusunan penelitian ini, antara lain: Pengertian-pengertian dasar studi, Pengertian Penataan Ruang, Perijinan Pemanfaatan ruang, Instrumen Penataan Ruang Perkotaan, Tata Ruang Tradisional Bali, IMB Sebagai

Pengendali Rencana Tata Ruang Kota Yang Efektif dan Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

### BAB III GAMBARAN UMUM KOTA DENPASAR

Dalam bab ini akan diuraikan tentang Gambaran Umum Kota Denpasar , meliputi: Kondisi fisik dasar, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar, Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang, Kebijakan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, Pelanggaran Rencana Guna Lahan dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan di Kota Denpasar dan Karakteristik Pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota.

### BAB IV ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KOTA DENPASAR

Bab ini berisi tentang:

- A. Analisis tentang bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.
- B. Analisis faktor-faktor utama penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.
- C. Analisis hubungan antara Jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.

### BAB V PENUTUP

Dalam bab ini berisi tentang: Kesimpulan Studi, Rekomendasi Studi dan Usulan Studi Lanjut.

## **BAB II**

### **IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALI RENCANA TATA RUANG KOTA**

Secara garis besar pembahasan pada bab ini dapat dibedakan menjadi beberapa teori yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **2.1 Pengertian – Pengertian Dasar**

Pengertian-pengertian dasar yang digunakan dalam studi ini adalah :

##### **1. Perencanaan**

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

- Merupakan suatu cara berpikir mengenai persoalan-persoalan sosial dan ekonomi, perencanaan terutama berorientasi kepada masa datang, sangat berkenan dengan hubungan antara tujuan dan keputusan-keputusan kolektip dan mengusahakan kebijaksanaan serta program yang menyeluruh. Bila mana cara berpikir ini ditetapkan, maka dapat dikatakan bahwa perencanaan sedang dilaksanakan (Sitohang, 1977: 3).
- Merupakan suatu upaya yang menggunakan ilmu pengetahuan ilmiah dan teknik untuk menyiapkan pilihan-pilihan terbaik bagi pembuat keputusan yang dipertimbangkan sehingga tercapai suatu konsensus dari serangkaian pilihan yang telah dirumuskan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perencanaan merupakan rumusan keinginan dari kelompok dalam mencapai keadaan yang lebih baik di masa mendatang (Steiner, 1991: 5).

- Merupakan suatu usaha yang memanfaatkan sumber-sumber yang tersedia dengan memperhatikan segala keterbatasan yang ada guna mencapai suatu tujuan secara efisien dan efektif (Sujarto, 1981: 1).
- Merupakan proses yang mengubah proses lain, atau mengubah suatu keadaan untuk mencapai maksud yang dituju oleh perencana atau oleh orang/badan yang diwakili oleh perencana itu (Wilson dalam Jayadinata, 1992: 3).

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

## 2. Ruang

Pengertian tentang ruang dapat diartikan sebagai berikut:

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

### 3. Tata Ruang

Tata Ruang dapat diartikan sebagai berikut :

- Merupakan suatu artian harfiah dari kata “spatial” yaitu segala sesuatu yang dipertimbangkan berdasarkan keruangan. Tata Ruang pada hakekatnya merupakan lingkungan fisik dimana terdapat hubungan organisatoris antara berbagai macam obyek dan manusia yang terpisah dalam ruang-ruang tertentu (Rapoport dalam Sujarto, 1992: 5). Di dalam “Tata Ruang” terdapat suatu distribusi dari tindakan manusia dan kegiatannya untuk tujuan sebagaimana yang dirumuskan sebelumnya.
- Merupakan bagian-bagian ruang yang disediakan untuk digunakan sebagai tempat benda-benda kegiatan dan perubahan (Danujo dalam Sujarto, 1992: 6).
- Merupakan penjabaran dari suatu produk perencanaan fisik (Wetzling dalam Sujarto, 1992: 5).
- Merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak (Undang-Undang No. 24 Tahun 1992).

### 4. Kota

Beberapa pengertian mengenai Kota ini, antara lain:

- Merupakan suatu permukiman yang bangunan rumahnya rapat, penduduknya bermata pencaharian bukan pertanian (Dickinson dalam Freeman, 1968).
- Merupakan salah satu ruang yang batasannya beraneka ragam, sesuai dengan tujuan pemanfaatannya (Idzaj, 1992: 19).
- Merupakan pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundangan serta permukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan kota (Permendagri No. 2 Tahun 1997).

## 5. Perkotaan

Perkotaan adalah satuan kumpulan pusat-pusat permukiman yang berperan di dalam satuan wilayah pengembangan dan atau wilayah Nasional sebagai simpul jasa (Permendagri No. 2 Tahun 1987).

## 6. Perencanaan Tata Ruang Kota

- Perencanaan Tata Ruang Kota dapat diartikan sebagai kegiatan penyusunan dan peninjauan kembali rencana-rencana kota (Permendagri No.2 Tahun 1987).
- Perencanaan Tata Ruang mencakup perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang, yang meliputi tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumberdaya alam lainnya (Undang-Undang No.24 Tahun 1992).

## 7. Rencana Tata Ruang Kota

Hasil dari Perencanaan Tata Ruang Kota adalah Rencana Tata Ruang Kota.

Rencana Tata Ruang Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota sekaligus sebagai produk dari Rencana Tata Ruang yang terdiri dari : a). Rencana Umum Tata Ruang Perkotaan; b). Rencana Umum Tata Ruang Kota; c). Rencana Detail Tata Ruang Kota; dan d). Rencana Teknik Tata Ruang Kota (Kepmen PU No. 640 Tahun 1986)

## 8. Lahan

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

## 9. Tata Guna Lahan Perkotaan

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

### 2.2 Pengertian Tata Ruang

Menurut UU No.24 Tahun 1992, definisi " Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya. Kegiatan manusia dan mahluk lainnya membutuhkan ruang sebagaimana lokasi berbagai pemanfaatan ruang atau sebaliknya suatu ruang dapat memwadah berbagai kegiatan sesuai dengan kondisi alam setempat dan teknologi yang diterapkan ".

Tata ruang merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan (Lingkungan Buatan) maupun yang tidak direncanakan (Lingkungan Alamiah). Tata Ruang yang tidak direncanakan meliputi antara lain : aliran sungai, danau, suaka alam (hutan), gua, gunung, dan perbukitan. Tata Ruang yang direncanakan meliputi antara lain : Kawasan Permukiman, Kawasan Industri, Kawasan Perdagangan, Kawasan Pendidikan, Kawasan Perkantoran, Kawasan Rekreasi Kawasan Campuran, Kawasan Pantai dan lain sebagainya.

Penataan Ruang sebagai pendukung pelaksanaan pembangunan menjadi sangat penting, karena semakin bertambahnya penduduk menyebabkan daya dukung ruang semakin kecil. Dan ini mengakibatkan semakin sempit pula luas jangkauan pembangunan, mengingat pembangunan itu terutama pembangunan yang bersifat fisik membutuhkan ruang sebagai sarana penunjang gerak pelaksanaannya. Bila pemanfaatan ruang tidak diatur

dapat menimbulkan pemborosan manfaat ruang, penurunan kualitas ruang, bahkan memicu konflik karena terjadinya perebutan ruang.

Penataan Ruang, dalam UU No. 24 Tahun 1992 memiliki tujuan :

- a). Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wasasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b). Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- c). Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk: 1). Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera, 2) mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia, 3) meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia, 4) mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan, 5) mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Rumusan tujuan Penataan Ruang sesuai dengan pendapat lain yang menyatakan bahwa (Cipto, H. 1995: 41) :

- a). Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wasasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b). Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- c). Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk:
  - 1). Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas dan sejahtera secara berkelanjutan;

- 2). Mewujudkan perlindungan fungsi ruang untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- 3). Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna;
- 4). Mengurangi perbenturan kepentingan dalam pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan.

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

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

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

telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Sedangkan penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud.

### **2.3 Perijinan Pemanfaatan Ruang**

Perijinan pemanfaatan ruang adalah salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang yang bertujuan untuk menjaga agar pemanfaatan ruang dapat berlangsung sesuai dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang disepakati antara rakyat dan pemerintah; merupakan kebijakan operasional pemanfaatan ruang, yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku, yang diselenggarakan oleh Bupati/Walikota di wilayah Kabupaten/Kotamadya (Anonim, 1999 b).

Perijinan pemanfaatan ruang terdiri atas 3 (tiga) jenis perijinan yang memiliki hirarki struktur, sebagai berikut:

1. Perijinan peruntukan dan perolehan lahan berkaitan dengan penetapan lokasi investasi dan perolehan tanah dalam bentuk Ijin Lokasi (IL).
2. Perijinan pengembangan pemanfaatan lahan lahan berkaitan dengan rencana pengembangan kualitas ruang dalam bentuk Persetujuan Site Plan (PSP).
3. Perijinan Mendirikan Bangunan berkaitan dengan pengembangan tata ruang dan tata bangunan dalam bentuk Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), (Anonim 1999 b).

Ijin Lokasi (IL) adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan dalam rangka pengarahannya lokasi penanaman modal sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kotamadya dan sekaligus sebagai ijin untuk pelaksanaan perolehan tanah, serta berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak atas tanah. Ijin Lokasi (IL) mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Kabupaten/Kotamadya sehingga Ijin Lokasi (IL) sepenuhnya merupakan bagian integral dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota (Anonim 1999 b).

Persetujuan Site Plan (PSP) adalah ijin yang berkaitan dengan pemanfaatan (land development) pada lokasi yang ditunjuk dalam Ijin Lokasi (IL) dan Persetujuan Site Plan (PSP) berkaitan dengan kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta biayanya. Selanjutnya pemanfaatan ruang diatas diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan tahapan pemanfaatan ruang yang ditetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota (Anonim 1999b).

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah suatu ijin yang diberikan dalam rangka pembangunan fisik suatu bangunan di lokasi tertentu, yang bertujuan untuk mengatur mengenai terbentuknya kualitas bangunan agar sesuai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang disepakati di wilayah tertentu di Kabupaten/Kotamadya. Pemerintah Kabupaten/Kotamadya dapat memberikan IMB dalam bentuk individual untuk bangunan tertentu yang memerlukan persyaratan teknis tersendiri atau IMB kolektif untuk beberapa bangunan yang pembangunannya yang didasarkan pada suatu prototype tertentu atau pengembangan kawasan perumahan dan permukiman. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan bentuk pengendalian pemanfaatan ruang dan tata bangunan yang jelas dan terencana serta didukung legalitas hukum, seperti : Peraturan Daerah (Perda) atau Surat Keputusan (SK) Bupati/Walikota. Penerbitan IMB oleh Pemerintah adalah memberikan jaminan bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah yang sah kepemilikannya, sejauh tidak melanggar ketentuan yang tertera dalam rencana tata ruang dan tata bangunan yang disepakati (Anonim, 1999 b).

Menurut UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, menyebutkan bahwa:

- a. Perijinan Pemanfaatan Ruang adalah : Salah satu bentuk Pengendalian pemanfaatan ruang dapat berlangsung sesuai dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang yang disepakati antara rakyat (melalui DPRD Kota/Kabupaten) dengan Pemerintah Kota.
- b. Perijinan Pemanfaatan Ruang adalah : Suatu bentuk kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang diselenggarakan oleh Walikota/Bupati di wilayah Kota/Kabupaten, disamping kegiatan pengawasan dan penertiban.
- c. Perijinan Pemanfaatan Ruang adalah : Merupakan kebijaksanaan operasional pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata ruang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

## 2.4 Instrumen Penataan Ruang Perkotaan

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

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

### 1). Pengendalian Perencanaan (*planning control*)

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

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

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

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

- a. Kepadatan penduduk untuk membatasi ruang-ruang kediaman yang terdapat dalam area yang disediakan.
- b. Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Space Index*) dan bidang rangsum (*plot ration*) merupakan metode-metode alternatif yang digunakan untuk membatasi area lantai dalam suatu pembangunan non permukiman dalam kaitannya dengan ukuran bidang.
- c. Standar pencahayaan untuk memastikan bahwa dalam suatu kegiatan pembangunan yang baru menyediakan pencahayaan dan udara yang cukup.

## 2). Pengendalian Bangunan (*building control*)

Bagian dari Pengendalian Bangunan (*building control*) menurut E.H. Green adalah peraturan-peraturan bangunan. Peraturan-peraturan ini menghendaki adanya kepatuhan terhadap rencana-rencana yang ada dan informasi-informasi lainnya yang meliputi bahan-bahan bangunan, metode-metode konstruksi dan hal lainnya yang berhubungan dengan kesehatan dan keselamatan, seperti daya tahan terhadap kelembaban, terhindar

dari bahaya kebakaran, pengangkutan sampah, drainase, ventilasi dan struktur stabilitas (Green,1981: 28-33).

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

1. Zoning, merupakan bentuk perencanaan tata ruang yang mengandung strategi perencanaan wilayah dalam upaya mengatur pemanfaatan sumber-sumber secara lebih efisien dan efektif. Perencanaan secara garis besar ini tidak terlalu mendetail tetapi merupakan integrasi kebijaksanaan tingkat pusat dan merupakan pola dasar perencanaan daerah.
2. Peraturan Sub-divisi, merupakan sederetan peraturan dan petunjuk pelaksanaan perencanaan dalam lingkungan area yang lebih kecil, yang mengikuti pola perencanaan Zoning.
3. Peraturan Bangunan, merupakan sederetan peraturan dan petunjuk pelaksanaan /perencanaan bangunan secara mendetail, meliputi segi teknis dan administrasi, mengikuti peraturan Sub-divisi dan Zoning.
4. Persetujuan (*permission/permit*), merupakan prosedur pengendalian dan pengawasan oleh aparat pemerintah bagi setiap perencanaan pembangunan.
5. Rencana Perkotaan, merupakan rencana tata ruang kota, yang disusun oleh Pemerintah Kota dan disahkan oleh Pemerintah Pusat.

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

Adapun tujuan dari rencana kawasan adalah :

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

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

## 2.5 Tata Ruang Tradisional Bali

Kota-kota di Bali memiliki falsafah budaya setempat, budaya Hindu yang mempengaruhi pola kegiatan masyarakat sehari-hari serta mempengaruhi penataan ruang. Dalam menginterpretasikan hubungan timbal balik antara manusia dan lingkungan hidup, masyarakat Hindu berpangkal pada kitab suci Weda dan kerangka dasar agama Hindu yaitu *tatwa*, *susila* dan *upacara*. Ajaran *tatwa* memberi petunjuk filosofis tentang pokok-pokok keyakinan (*Panca Srada*). Ajaran *susila* merupakan kerangka bertingkah laku sesuai dharma, baik tata cara berhubungan dengan Tuhan, dengan sesama maupun dengan alam sekitar. Hubungan harmonis ini akan mewujudkan tata nilai dan tata letak dalam konsep ruang yang disebut *Tri Hita Karana*. Sedangkan *upacara* merupakan kerangka untuk menghubungkan diri dengan Tuhan, Leluhur (*pitra*), *Rsi*, sesama manusia dan dengan *Butha* (kekuatan alam). Dari ketiga kerangka tersebut, perwujudan tata ruang, letak dan bangunan tetap berlandaskan pada ajaran etis dan ritual. Landasan etis menimbulkan tata nilai palemahan dan bangunan dengan menempatkan bangunan pemujaan di arah Hulu dan bangunan-bangunan lainnya ditempatkan ke arah *teben/hilir*. Landasan ritual menggunakan lahan dan mendirikan bangunan dilandasi dengan upacara dan upacara agama yang

mengandung makna memohon ijin, memastikan status tanah serta menyucikan, menjiwai, memohon perlindungan *Ida Sang Hyang Widhi Wasa*.

Dari pengertian diatas timbul konsep *puser poros* (sentral) yang menunjukkan ke berbagai arah dengan garis melintang atau *tapak dara* sebagai simbol keseimbangan, yang selanjutnya disebut *perempatan agung/catus pata*. Perwujudan *palemahan/wilayah* dan perumahan merupakan perwujudan landasan tata ruang, letak dan bangunan yang terbagi dalam bentuk :

a. Keseimbangan Alam

Wujud *palemahan/wilayah* dan perumahan umat Hindu menunjukkan bentuk keseimbangan antara alam dewa, manusia dan lingkungan.

b. Rwa Bhineda, hulu-teben, purusa-predana

Rwa bhineda diwujudkan dalam bentuk hulu-teben. Perwujudan purusa pradana berupa bentuk penyediaan natak dalam perumahan, sedangkan di wilayah desa adalah perempatan agung sebagai ruang pertemuan antara akasa dan pertiwi.

c. *Tri Angga* dan *Tri Mandala*

Wilayah dan pekarangan rumah dapat dibagi menjadi 3 (*tri mandala*) yaitu: utama mandala untuk penempatan bangunan utama, madya mandala untuk bangunan bernilai madya dan nista mandala untuk bangunan bernilai kanistan. Secara vertikal, bangunan terbagi 3 (*tri angga*) yaitu utama angga (atap), madya angga (badan bangunan) dan nista angga (bataran/pondasi).

d. Harmonis dengan potensi lingkungan

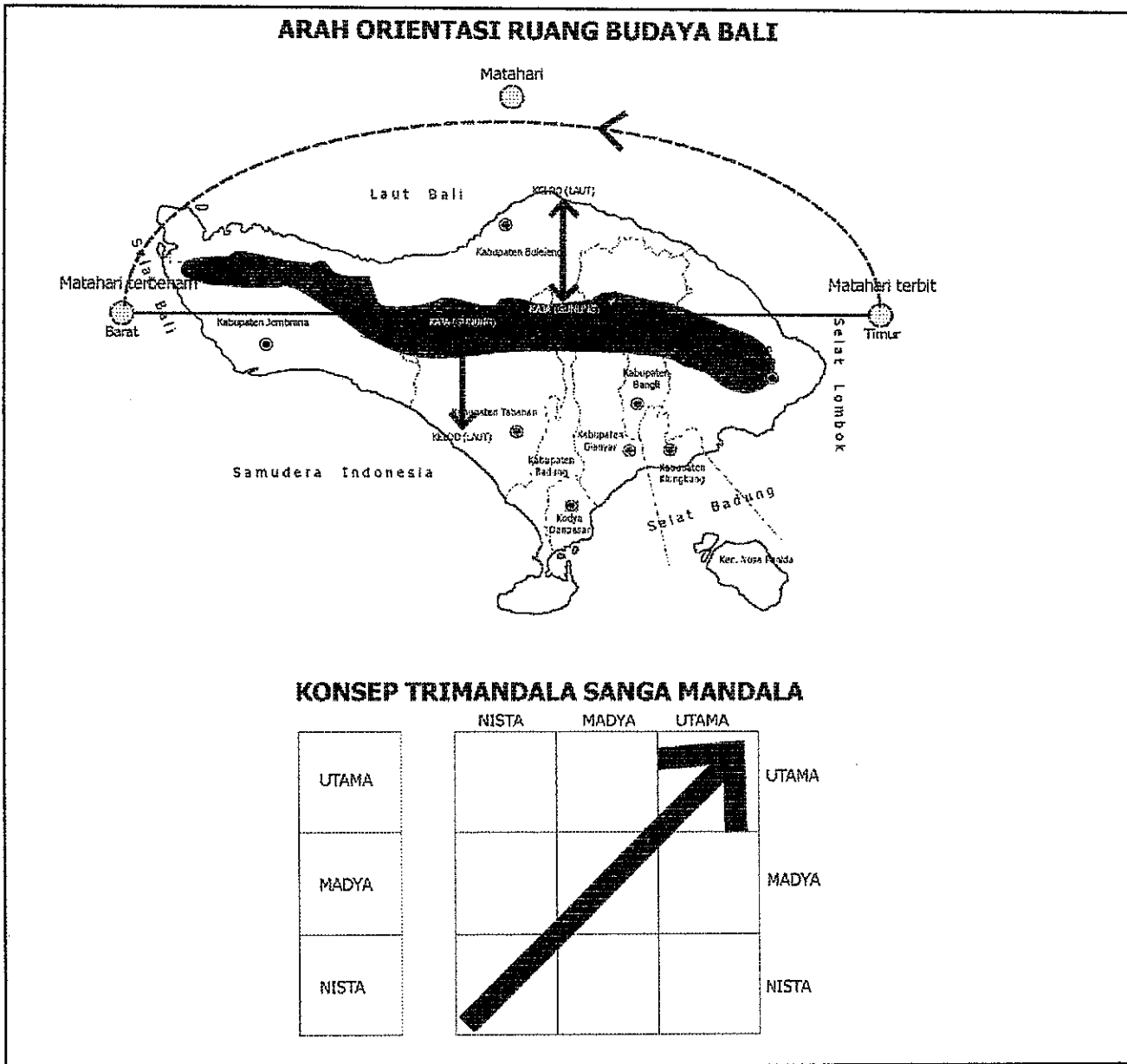
Harmonisasi dengan lingkungan diwujudkan dengan memanfaatkan potensi setempat.

Dalam skala yang lebih luas atau dalam wilayah Bali secara keseluruhan, konsep arah orientasi ruang diwujudkan dalam dua sumbu yaitu sumbu rituil *kangin-kauh* yang

berorientasi ke arah terbit dan terbenamnya , dimana orientasi *kangin* tempatnya matahari terbit lebih *utama* dari *kauh*. Sumbu yang kedua adalah konsep *kaja-klod* yang dikaitkan dengan arah orientasi kepada gunung dan lautan, *luan-teben*, *niskala-sekala*, *suci-tidak suci* dan sebagainya. Segala sesuatu yang tidak suci dan nilai profan akan menempati letak di bagian *klod* (selatan) untuk Bali bagian selatan dan mengarah ke laut, seperti letak kuburan, letak kandang, tempat pembuangan sampah dan sebagainya. Jadi dalam pandangan orang Bali, arah gunung disebut *kaja* dan arah ke laut disebut *klod*. Dengan demikian, untuk orang Bali Selatan, *kaja* berarti utara, sedangkan orang Bali utara, *kaja* berarti selatan dan begitu sebaliknya. Perbedaan ini tidak saja terbatas pada penunjukan arah, tetapi juga dalam beberapa aspek kehidupan.

Kondisi alam Pulau Bali, pada bagian tengah memanjang arah timur ke barat terbentang pegunungan/perbukitan yang puncak-puncaknya antara lain Gunung Agung, Gunung Batur, Gunung Batukaru yang menurut konsep di atas merupakan arah orientasi sumbu natural yang utama dari aktivitas kehidupan masyarakat Bali, karena membagi Bali menjadi 2 bagian yaitu Bali Utara dan Bali Selatan. Konsepsi dan arah orientasi ruang budaya Bali seperti gambar 2.1.

**GAMBAR 2.1**  
**KONSEPSI DAN ARAH ORIENTASI RUANG BUDAYA BALI**

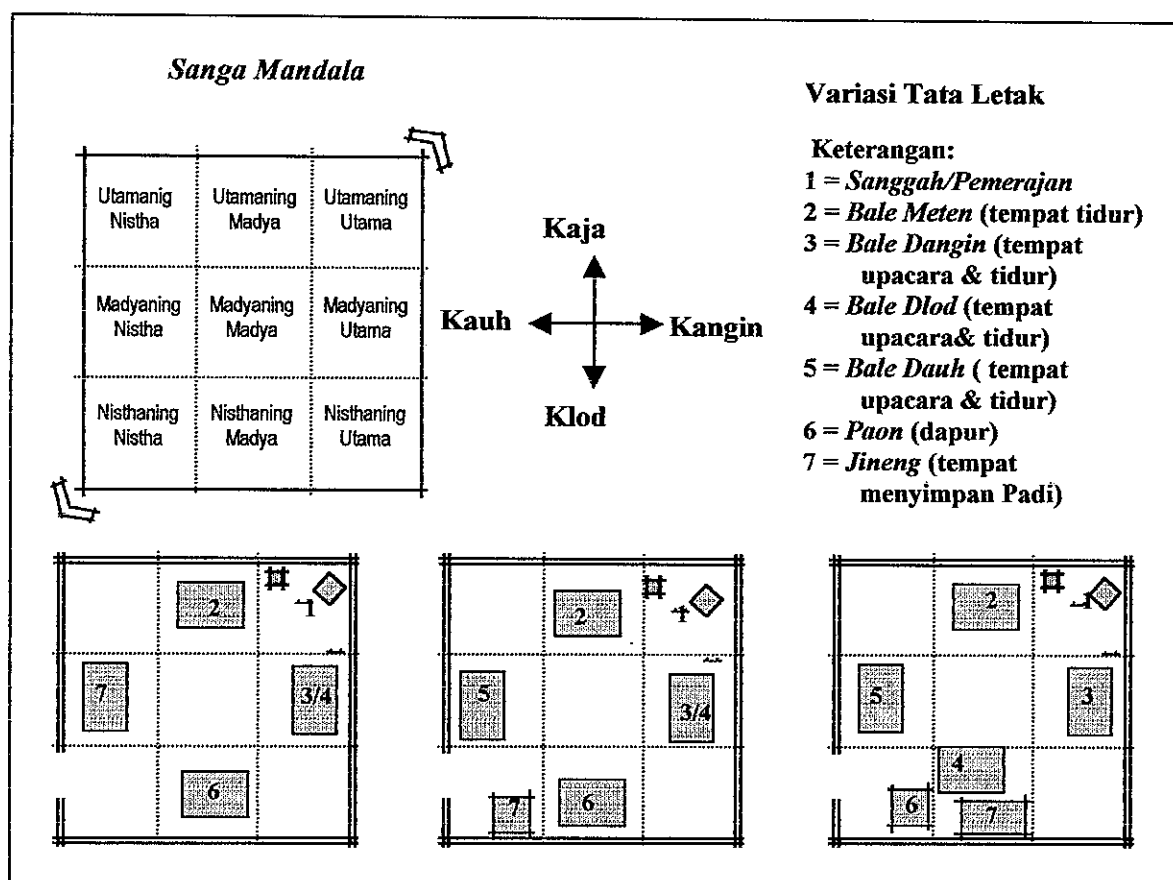


Sumber: RTRW Prop. Dati. I Bali Tahun 2010, 1997:46

Konsep tata ruang tradisional Bali dibagi menjadi 4(empat) yaitu : a). *Tri Loka* atau *Tri Angga* dan *Tri Mandala* sebagai konsep hirarkhi ruang (*space*), b). *Nawa Sanga* atau *Sanga Mandala* sebagai konsep orientasi kosmos, c). *Manik Ring Cucupu* sebagai konsep keseimbangan kosmos dan d). pola *natah* sebagai konsep halaman terbuka.

Konsep *Sanga Mandala* merupakan dasar tata letak bangunan sesuai dengan fungsinya, antara lain: *Sanggah/Pemerajan* letaknya *Kaja kangin* (*Utamaning Utama*), *Bale Gede/Dangin* berfungsi tempat upacara dan tidur daerah *Utamaning Madya*, *Paon* berfungsi tempat memasak daerah *Nistaning Madya*, *Bale Dauh* berfungsi ruang tidur tamu pada daerah *Nistaning Madya*, *Bale Meten* berfungsi sebagai tempat tidur pada daerah *Madyaning Utama*, *Natah* sebagai ruang keluarga daerah *Madyaning Madya*, Pintu masuk pada daerah *Nistaning Nista* (Putra 1987: 4-7). Jumlah bangunan yang ada juga bervariasi, konsep *Sanga Mandala* dan variasi tata letak dapat dilihat dalam Gambar 2.2.

Gambar : 2.2  
Konsepsi *Sanga Mandala* Dan Tata Letak  
Bangunan Dalam Rumah



Sumber: Sulistyawati. dkk (1985); Eko Budihardjo (1986); Putra. dkk (1987)

Sesuai dengan kondisi dan potensi, tata letak rumah tradisional Bali umumnya sangat bervariasi. Munculnya variasi dalam pola tata ruang rumah karena adanya konsep *Tri Pramana*, sebagai landasan taktis operasional yang dikenal dengan *Desa-Kala-Patra* (tempat-waktu dan keadaan).

Bila dikaitkan dengan tinggi lantai, tinggi lantai masing-masing bangunan dari tanah tidak sama. Tinggi rendah lantai masing-masing bangunan dipengaruhi fungsi bangunan dan tata letaknya pada pola *Sanga Mandala*. Urutan hierarkhi level ini dari yang terendah sampai yang tertinggi adalah sebagai berikut : 1. *Lumbung*; 2. Dapur; 3. *Bale Dauh*; 4. *Bale Delod*; 5. *Bale Daje*; 6. *Bale Dangin* dan 7. *Piasan*. Dengan pola ini, sebenarnya sudah mencerminkan bahwa rumah tradisional orang Bali berkembang ke arah horisontal dan tidak dikenal adanya bangunan yang berkembang vertikal (bangunan bertingkat).

Sudah menjadi kenyataan bahwa rumah tradisional Bali telah banyak mengalami perubahan fisik. Perubahan ini terjadi sebagai akibat adanya tuntutan kebutuhan manusia yang selalu meningkat, salah satunya kebutuhan ruang, sementara di sisi lain luas lahan tetap, sehingga dilakukan intensifikasi lahan melalui bentuk bangunan bertingkat. Perubahan ini harus tetap mengikuti hierarkhi level lantai seperti tersebut di atas. Namun dengan beberapa pertimbangan, tinggi bangun-bangunan (khususnya di Bali) dibatasi sampai 15 Meter (diidentikkan dengan tinggi pohon kelapa), yang didukung dengan Perda Propinsi Bali No. 4 Tahun 1974. Beberapa pertimbangan dimaksud diantaranya :

- *Apengebahan*, artinya bangunan yang direbahkan. Yang dimaksud disini adalah bila bangunan tersebut roboh, bangunan disekitarnya tidak tertimpa. Hal ini berkaitan dengan keamanan bangunan sekitar.

- *Ngungkulin*, artinya posisi yang lebih tinggi, hal ini dikaitkan dengan tradisi keagamaan orang Bali yang dilaksanakan hampir setiap hari. Dalam prosesinya mengusung berbagai simbol-simbol Tuhan. Simbol – simbol ini tidak boleh ada yang ngungkulin.

Adanya pantangan untuk “*ngungkulin*” juga mengakibatkan adanya larangan pembangunan jalan layang di Bali.

Diterbitkannya Perda Propinsi Bali No. 4 Tahun 1974 tentang pembatasan ketinggian bangunan, berkaitan dengan adanya kemajemukan masyarakat di Bali, yang dimaksud disini adalah bahwa penduduk Bali tidak hanya orang asli Bali saja, tetapi telah berbaur dengan orang dari suku bangsa lain. Sehingga Pemerintah Bali memandang perlu membuat suatu aturan yang jelas dalam pembangunan bangunan di Bali. Artinya, tanpa adanya aturan tertulis tentang ketinggian bangunan, bagi masyarakat Bali (orang Hindu) dengan keyakinannya yang kuat seperti adanya “*karmapala*” atau buah dari perbuatan, sangat tidak berani untuk melakukan perbuatan yang mengakibatkan *leteh*-nya simbol-simbol Tuhan. *Karmapala* merupakan salah satu bentuk sanksi secara *niskala* (maya), sanksi ini tidak serta merta diterima pada saat yang bersangkutan melakukan perbuatan, tetapi akan dirasakan pada masa yang akan datang dan atau pada *penitisan* (kelahiran berikutnya).

Disamping itu, adanya pelecehan terhadap simbol-simbol Tuhan dapat menyebabkan yang bersangkutan terkena sanksi sosial. Sanksi sosial bagi masyarakat Bali dirasakan lebih menakutkan daripada sanksi hukum.

Sanksi sosial sangat terasa pada daerah – daerah pedesaan di Bali yang justru pada daerah tersebut hampir sebagian besar penduduk beragama Hindu. Untuk daerah perkotaan dengan penduduknya yang beragam suku bangsa dan agama, adanya sanksi sosial tidak sekental di pedesaan.

## **2.6 Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendali Rencana Tata Ruang Kota Yang Efektif**

Pada sub bab ini akan dijelaskan mengenai pengertian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai pengendali Rencana Tata Ruang Kota yang efektif serta faktor-faktor penentu realisasi kebijakan dari suatu rencana kota yang mana pengendalian tersebut tidak terlepas dari perencanaan dan pemanfaatan ruang. Hal ini dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan serta faktor pembanding dalam mengidentifikasi faktor-faktor penentu Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai pengendali Rencana Tata Ruang Kota yang efektif.

### **2.6.1 Kriteria Efektivitas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendali Rencana Tata Ruang Kota**

Definisi Efektivitas oleh para ahli mempunyai pengertian yang cukup beragam, sehingga tergantung pada konteks yang bagaimana Efektivitas itu digunakan. Pengertian Efektivitas pada prinsipnya adalah sama, yaitu seberapa jauh tujuan yang telah ditetapkan dapat dicapai dengan menggunakan semaksimal mungkin semua alat-alat dan sumber yang tersedia. Untuk mengevaluasi Efektivitas pendekatan yang paling luas digunakan adalah pendekatan tujuan.

Menurut Emerson (Magma,2001: 34), bahwa Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Jadi apabila proses dan mekanisme seperti halnya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan implementasinya telah sesuai dengan norma/peraturan yang telah ditetapkan, maka penataan ruang akan tercapai dengan baik sehingga dapat dikatakan bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah alat yang efektif dalam pengendalian Rencana Tata Ruang.

Menurut Dunn (1991:272), Efektivitas merupakan merupakan suatu kriteria evaluasi yang dapat diukur bilamana suatu kebijakan atau program dapat mencapai hasil (efek) yang diinginkan dan dapat pula dikatakan bahwa Efektivitas adalah suatu kriteria

yang merupakan suatu alternatif yang direkomendasikan jika prestasinya dinilai berhasil/memberi pengaruh yang diinginkan .

Efektivitas suatu pedoman dapat pula dilihat dari kemampuan pemecahan masalah jika pedoman tersebut dilaksanakan (Chapin dan Kaiser, 1979: 485). Menurut Zulkaidi, Efektivitas dapat digunakan sebagai suatu alat evaluasi.. Efektivitas suatu tindakan dapat dilihat dari dua hal (Zulkaidi, 1991: 21), yaitu:

- Kemampuan Pemecahan Masalah

Keefektivan tindakan dapat diukur dari kemampuannya dalam memecahkan persoalan, dan hal ini dapat dilihat dari berbagai permasalahan yang dihadapi sebelum dan sesudah tindakan tersebut dilaksanakan dan seberapa besar kemampuannya dalam mengatasi persoalan itu.

- Pencapaian Tujuan

Efektivitas suatu tindakan dapat diukur dari tercapainya suatu tujuan, dan hal ini dapat dilihat dari hasil yang terlihat secara nyata.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut diatas, kriteria efektivitas berkaitan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang dapat dilihat dari:

- Pemecahan Masalah

Efektivitas pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tercapai bilamana dalam pelaksanaannya menunjukkan suatu hasil, berupa pemecahan persoalan Tata Ruang Kota dalam hal ini pemecahan permasalahan yang berkaitan dengan pengendalian Rencana Tata Ruang Kota melalui instrumen Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

- Pencapaian Tujuan

Efektivitas pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak hanya dilihat dari implementasi IMB secara efisien, tetapi dapat dilihat dari tercapainya tujuan Rencana Tata Ruang Kota melalui terwujudnya Rencana Guna Lahan lahan dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan Kota, meliputi: Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

### **2.6.2 Faktor-faktor Penentu Realisasi Pelaksanaan Suatu Kebijakan/Pengendali Rencana Tata Ruang**

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

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

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

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

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

FAKTOR-FAKTOR PENENTU	ELEMEN-ELEMEN DARI FAKTOR	PENJELASAN
<p><b>1. Kebijakan (Policy)</b> Faktor ini lebih ditekankan pada kemampuan, kualitas, materi, sifat maupun motivasi/orientasi produk pengendali Rencana Tata Ruang. Faktor ini memegang peranan dalam menentukan keberhasilan implementasi produk yang berkualitas, terpadu dan memiliki motivasi serta orientasi sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motivasi produk pengendali Rencana Tata Ruang.</li> <li>• Orientasi produk pengendali Rencana Tata Ruang.</li> <li>• Kualitas produk pengendali Rencana Tata Ruang.</li> <li>• Ketenturan Kebijakan produk pengendali Rencana Tata Ruang.</li> <li>• Keterpaduan produk pengendali Rencana Tata Ruang.</li> </ul>	<p>Jenis-Jenis produk pengendali Rencana Tata Ruang seharusnya dapat mengintegrasikan tujuan jangka panjang maupun jangka pendek. Kegagalan implementasi produk pengendali Rencana Tata Ruang yang pada umumnya disebabkan produk tersebut terlalu berorientasi pada tujuan ideal jangka panjang atau penekanan pada pemecahan masalah tata ruang yang berjangka pendek, kurang ber wawasan luas.</p> <p>Orientasi produk pengendali Rencana Tata Ruang tidak hanya dititik beratkan pada aspek fisik (physical oriented), sehingga aspek sosbud, ekonomi, sumberdaya dan lain-lain terabaikan.</p> <p>Kualitas produk pengendali Rencana Tata Ruang sangat menentukan berhasil atau tidaknya diimplementasikan. Kualitas produk tersebut ditentukan oleh dua faktor. yakni kualitas rencana kota dan ketersediaan dan keakuratan data yang dibutuhkan. Semakin baik suatu produk pengendali Rencana Tata Ruang merinci elemen-elemen rencana, semakin mudah produk tersebut diimplementasikan. Selain itu produk pengendali Rencana Tata Ruang juga harus mudah dipahami oleh masyarakat awam.</p> <p>Produk Pengendali Rencana Tata Ruang merupakan proses yang dinamis yang terus menerus dan berkesinambungan, bukan merupakan produk akhir yang mandeg. Agar suatu produk pengendalian tata ruang kota dapat mengakomodasikan perubahan/perkembangan kota yang semakin pesat, maka diperlukan produk pengendalian tata ruang yang bersifat luwes, akomodatif, inovatif dan adaptif.</p> <p>Kegagalan implementasi produk pengendali Rencana Tata Ruang terjadi karena tumpang tindih, oleh karena itu perlu adanya keterpaduan dengan rencana tata ruang, baik dalam arah vertikal, horisontal dan diagonal. Vertikal sesuai dengan hirarki rencana mulai dari skala nasional, daerah sampai rencana lokal, horisontal antar instansi yang berbeda sektor; sedangkan diagonal rencana sektoral antar rencana daerah.</p>
<p><b>2. Politik</b> Produk Pengendali Rencana Tata Ruang yang baik sangat memerlukan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partisipasi aktif masyarakat dalam pengendalian tata ruang.</li> </ul>	<p>Penentuan fungsi ruang menyangkut kebutuhan dan kepentingan manusia sesuai dengan karakteristik pelapisan sosial dalam masyarakat, oleh karena itu masyarakat sendiri (melalui para wakilnya) tidak hanya harus ikut membahas rencana itu tetapi juga harus memegang kata putus. Masyarakat harus ikut serta menyampaikan aspirasinya mulai dari awal penentuan tujuan dan sasaran pembangunan yang</p>

<p>partisipasi politik dari banyak pihak sehingga semua alternatif yang mungkin dan dapat dipertimbangkan.</p>	<p>Keterpaduan visi dan misi pembangunan antar aktor pembangunan.</p>	<p>dijadikan titik tolak rencana sampai dengan pengawasan dan pengendalian pembangunan.</p> <p>Aktor pembangunan harus memiliki persepsi yang sama dalam mencapai tujuan rencana bukan hanya mengutamakan kepentingannya sendiri-sendiri.</p>
<p><b>3. Legal Kontrol</b> Faktor ini meliputi keabsahan suatu produk pengendalian Rencana Tata Ruang secara hukum dan bentuk mekanisme kontrol dari produk tersebut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kekuatan hukum produk pengendalian Rencana Tata Ruang.</li> <li>• Mekanisme pengawasan dan pengendalian Rencana Tata Ruang</li> </ul>	<p>Lemahnya kekuatan hukum yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah sangat mempengaruhi dalam implementasi produk pengendalian Rencana Tata Ruang, karena adanya tekanan kekuasaan dari penguasa atau pejabat kalangan atas. Di Indonesia legalisasi suatu produk pengendalian Rencana Tata Ruang Kota dapat dinilai cukup lambat. Hal ini menunjukkan bahwa produk pengendalian Rencana Tata Ruang Kota belum memiliki kedudukan yang berarti dalam proses pembangunan.</p> <p>Lemahnya mekanisme pengendalian pembangunan merupakan salah satu kendala dalam implementasi rencana kota yang perlu dicermati. Suatu produk Rencana Tata Ruang Kota yang baik tidak selalu menghasilkan penataan ruang yang baik pula, tanpa didukung mekanisme pengawasan dan pengendalian pembangunan (development control) yang jelas. Hal ini didukung dengan adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran (disinsentif) dan bonus (insentif) bagi mereka yang taat peraturan.</p>
<p><b>4. Sosio kultural</b> Faktor ini meliputi: aspek sosial dan budaya masyarakat yang mempengaruhi thd penataan ruang kota, melalui peran masyarakat dalam pengendalian tata ruang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendekatan sosial budaya dalam pengendalian Rencana Tata Ruang Kota.</li> <li>• Pemahaman masyarakat (SDM) dalam pengendalian Rencana Tata Ruang.</li> <li>• Sosialisasi suatu produk pengendalian Rencana Tata Ruang.</li> </ul>	<p>Prinsip pendekatan sosiokultural ini sangat berperan besar dalam menentukan keberhasilan implementasi pengendalian Rencana Tata Ruang Kota. Kegagalan yang seringkali terjadi salah satunya disebabkan karena banyak produk pengendalian Rencana Tata Ruang Kota dan daerah yang disusun tanpa melalui kajian terhadap sosiokultural yang intens sehingga menimbulkan benih-benih keresahan khususnya bagi pihak yang terkena atau menjadi sasaran pembangunan.</p> <p>Pemahaman masyarakat mengenai produk-produk pengendalian Rencana Tata Ruang Kota merupakan faktor yang sangat menentukan dalam pencapaian keberhasilan implementasi produk tersebut.</p> <p>Produk pengendalian Rencana Tata Ruang kota yang telah dilegalisasi maupun perubahan/revisi terhadap rencana kota yang sudah tidak akomodatif lagi dengan kebutuhan yang baru juga perlu disosialisasikan secara transparan agar diketahui masyarakat luas.</p>

Sumber : Hasil Pengolahan, Subakti, 1994 ; Budiharjo, 1993, 1997.

## 2.7 Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendali Rencana Tata Ruang

Pada sub bab ini akan dijelaskan mengenai faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan serta faktor pembanding dalam mengidentifikasi faktor-faktor mengapa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dilanggar/disalahi oleh para pelaksana pembangunan. Adapun faktor-faktor tersebut, antara lain:

Menurut Eko Budihardjo (1997: 28), bahwa lemahnya kekuatan hukum yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah sangat mempengaruhi dalam implementasi produk pengendalian tata ruang, karena adanya tekanan kekuasaan dari penguasa atau pejabat kalangan atas. Di Indonesia legalisasi suatu produk pengendalian ruang kota dapat dinilai cukup lamban. Hal ini menunjukkan bahwa produk pengendalian kota belum memiliki kedudukan yang berarti dalam proses pembangunan. Lemahnya mekanisme pengendali pembangunan merupakan salah satu kendala dalam implementasi rencana kota yang perlu dicermati. Suatu produk rencana tata ruang kota yang baik tidak selalu menghasilkan penataan ruang yang baik pula, tanpa didukung mekanisme pengawasan dan pengendalian pembangunan (*development control*) yang jelas. Hal ini didukung dengan adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggar (*disinsentif*) dan bonus (*insentif*) bagi mereka yang taat peraturan.

Pelanggaran terhadap Rencana Tata Ruang yang ada jarang sekali dikenal teguran, paksaan (*enforcement*), apalagi sanksi. Bagi yang mentaati peraturan dan Rencana Tata Ruang juga tidak diberi penghargaan. Akibatnya pelaku pembangunan cenderung untuk membangun sesuai dengan kehendak dan kepentingan sendiri, mengabaikan kepentingan

umum yang lebih luas. Dengan tidak adanya sistem insentif dan disinsentif kecenderungan tersebut kian merebak dari waktu ke waktu. Sehingga jika dikaitkan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dapat disimpulkan dari pernyataan ini adalah faktor hukum yang menyebabkan terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang.

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

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

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

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

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

Menurut Rumawan Salain (2001: 13) , bahwa: Khusus untuk pengalihan fungsi bangunan, prosedur perijinan yang harus dilakukan adalah tergantung pada beberapa faktor, seperti:

- besar kecilnya skala perubahan pada bangunan asal.
- Kesesuaian dengan peruntukan tata guna lahannya.

Bila skala perubahan pada bangunan asal tidak besar dan dari segi tata guna lahannya memenuhi, maka pemohon wajib memohon Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan fungsi yang baru. Tetapi bila skala perubahan pada bangunan besar, misalnya dari bangunan satu lantai menjadi dua lantai, maka pemohon wajib memohon untuk diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Bila fungsi baru tersebut mempunyai dampak terhadap lingkungan, maka sebelum bangunan tersebut dipakai atau dipergunakan diwajibkan mengajukan Surat Permohonan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB). Dari pernyataan tersebut dapat dikemukakan bahwa faktor fisik/kondisi lahan dan faktor ekonomi berpeluang terjadinya pelanggaran terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan.

## **2.8 Rangkuman Kajian Teori**

Dalam sub bab ini akan di kemukakan tentang rangkuman kajian teori dari sub bab – sub bab sebelumnya untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan studi ini, antara lain:

1. Dari Pengertian-pengertian dasar, dapat disimpulkan bahwa:
  - A. Perencanaan merupakan tindakan berkaitan dengan pemecahan-pemecahan masalah berkaitan dengan sosial dan ekonomi untuk masa yang akan datang.
  - B. Ruang adalah wilayah dengan batas menurut keadaan fisik, sosial dan pemerintahan/institusi.
  - C. Kota adalah batasan wilayah administrasi, sebagai pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang sebagian besar non pertanian.
  - D. Guna lahan adalah pembagian penggunaan dari peran kota, seperti: kawasan permukiman, kawasan industri, kawasan rekreasi dan lain-lain.

2. Dari Pengertian Tata Ruang, dapat disimpulkan bahwa:
  - A. Tata ruang adalah wujud struktural pola pemanfaatan ruang, dalam hal ini adalah ruang yang direncanakan, meliputi: tata guna lahan/fungsi peruntukan ruang dan intensitas pemanfaatan lahan meliputi: Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian Bangunan.
  - B. Tujuan Tata ruang adalah: terwujudnya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan, terwujudkan perlindungan fungsi ruang sesuai rencana tata ruang, terwujudnya pemanfaatan ruang secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna dan mengurangi perbenturan kepentingan dalam pemanfaatan ruang.
3. Dari Perijinan Pemanfaatan Ruang, dapat disimpulkan bahwa:
  - A. Perijinan pemanfaatan ruang adalah salah satu bentuk instrumen pengendalian tata ruang yang bertujuan untuk menjaga agar tata ruang tersebut sesuai dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang disepakati antara rakyat dan pemerintah.
  - B. Merupakan kebijakan operasional pemanfaatan ruang, yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang dan tata bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku, yang diselenggarakan oleh Bupati/Walikota di wilayah Kabupaten/Kotamadya.
  - C. Pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan baik, bila diikuti dengan pelaksanaan hukum yang baik pula.
  - D. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah salah satu bentuk instrumen pengendalian tata ruang yang diberikan dalam rangka pembangunan fisik suatu bangunan di lokasi tertentu, yang bertujuan untuk mengatur mengenai

terbentuknya kualitas bangunan agar sesuai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang disepakati di wilayah tertentu di Kabupaten/Kota.

4. Dari Penataan Ruang Perkotaan, dapat disimpulkan bahwa:
  - A. Pengendalian perencanaan yang berkaitan dengan standar-standar tata ruang kota, antara lain: perhitungan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), sedangkan untuk Pengendalian bangunan berkaitan dengan teknis konstruksi bangunan tidak dapat diterapkan di dalam tata ruang.
  - B. Rencana Kota merupakan salah satu produk rencana tata ruang yang disahkan oleh pemerintah pusat dapat dilihat dari sejarah, sosial, ekonomi dan kebudayaan, tempat dimana rencana kota tersebut akan diimplementasikan.
5. Dari Tata Ruang Tradisional Bali, dapat disimpulkan bahwa:

Tata ruang tradisional bali yang memiliki konsep Sanga Mandala, pada intinya mengarahkan pembangunan ke arah horisontal dengan nilai hirarki ruang sesuai dengan peruntukan/fungsi bangunan.
6. Dari Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai Pengendali Rencana Tata Ruang Yang Efektif, dapat disimpulkan bahwa:
  - A. Efektivitas merupakan suatu kriteria evaluasi yang dapat diukur bilamana suatu kebijakan atau program, seperti halnya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) akan dapat mencapai hasil (efek) yang diinginkan atau prestasinya dinilai berhasil memberi pengaruh terhadap terwujud (1). Rencana Guna lahan dan (2). Rencana Intensitas pemanfaatan lahan, meliputi: Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian bangunan.

B. Sedangkan faktor-faktor penentu realisasi kebijakan IMB sebagai pengendali Rencana Tata Ruang, dapat dilihat dari: (1). Faktor kebijakan IMB tersebut memiliki kualitas, berorientasi jangka panjang dan mudah dimengerti oleh masyarakat, sehingga ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam IMB akan dipatuhi masyarakat dan pelanggaran Rencana Tata Ruang akan dapat dieleminir; (2).Faktor politis/peran serta masyarakat dalam arti keberadaan IMB tersebut didukung oleh masyarakat luas, demi tercapainya tujuan dan sasaran rencana kota, antara lain: terwujudnya Rencana Guna Lahan dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan, yang meliputi : Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB); (3). Faktor hukum yang tertuang didalam IMB, berupa Perda atau Surat Keputusan Walikota/Bupati dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku bagi seluruh lapisan masyarakat dalam wilayah hukum tempat dimana Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut diberlakukan; dan (4).Faktor Sosial masyarakat berkaitan dengan IMB, adalah IMB yang diterbitkan mengacu pada aturan-aturan budaya setempat dimana Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut diberlakukan.

7. Dari Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai pengendali Rencana Tata Ruang, dapat disimpulkan antara lain: (1). Faktor hukum; (2). Faktor ekonomi; (3).Faktor fisik/lahan; dan (4). Faktor Sosial. Keempat faktor tersebut akan dipergunakan dalam analisis faktor.

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM KOTA DENPASAR**

#### **3.1 Kondisi Fisik Dasar**

Luas wilayah Kota Denpasar adalah 12.778 Ha, atau sekitar 2,27% dari seluruh Pulau Bali sudah termasuk reklamasi pantai Serangan seluas 380 Ha. Kedudukan Kota Denpasar adalah sebagai salah satu kota termuda diantara 9 (sembilan) kota/kabupaten di wilayah Propinsi Bali. Mengingat pembentukan Kota Denpasar diresmikan pada tanggal 27 Februari 1992. Secara Administratif, Kota Denpasar dibagi menjadi 3 (tiga) kecamatan terdiri dari 16 Kelurahan dan 27 Desa. Ke 3 (tiga) Kecamatan tersebut meliputi : Kecamatan Denpasar Selatan, Kecamatan Denpasar Timur dan Kecamatan Denpasar Barat.

Secara Geografis Kota Denpasar terletak antara 08°35'31" – 08°44'49" LS dan 115°10'23" – 115°16'27" BT. Adapun batas-batas wilayah Kota Denpasar adalah: di sebelah utara dan barat berbatasan dengan Kabupaten Badung (Kecamatan Mengwi, Abiansemal dan Kuta), disebelah timur dengan Kabupaten Gianyar (Kecamatan Sukawati) dan Selat Badung serta disebelah selatan dengan Kabupaten Badung (Kecamatan Kuta).

Jumlah curah hujan tahun 1999 di Kota Denpasar dan sekitarnya 2.840 mm, dengan curah hujan berkisar antara 0 – 595 mm dan rata-rata 236,70 mm. Bulan basah (curah hujan >100 mm/bulan) selama 7 bulan yang jatuh pada bulan Januari dan April serta Oktober sampai Desember. Bulan kering (Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Januari (595 mm) dan terendah terjadi pada bulan September (0 mm). Temperatur rata-rata pada tahun 1999 setiap bulan berkisar antara 25,7 C – 28,2 C dengan rata-rata 27,0 C.

Kelembaban udara berkisar antara 79% dan 84% dengan rata-rata 79,4% (Neraca Sumberdaya Alam Kota Denpasar).

Secara umum topografi Kota Denpasar memiliki kondisi kemiringan ke arah Selatan. Dengan morfologinya landai dengan kemiringan tanah sebagian besar berkisar antara 0-5%, dan untuk daerah di tepi-tepi sungai kemiringan bisa mencapai 15%. Apabila dilihat dari ketinggian tempat, wilayah Kota Denpasar mempunyai ketinggian berkisar antara 0-75 meter diatas permukaan laut (dpl) dan ini dapat dilihat pada tabel III.1. berikut.

**TABEL III.1**  
**LUAS WILAYAH KOTA DENPASAR DAN KETINGGIAN DIATAS**  
**PERMUKAAN LAUT TAHUN 2000**

NO	KECAMATAN	LUAS WILAYAH (Km <sup>2</sup> )	PERBANDINGAN PROSENTASE LUAS KOTA DENPASAR (%)	KETINGGIAN (m dpl)
1.	Denpasar Selatan	49,99	39,12	00-12
2.	Denpasar Timur	27,73	21,70	00-75
3.	Denpasar Barat	50,06	39,18	12-75
<b>Jumlah</b>		<b>127,78</b>	<b>100,00</b>	

Sumber : Denpasar Dalam Angka Tahun 2000

### 3.1.1 Karakteristik Pola Penggunaan Lahan

Karakteristik pola penggunaan lahan Kota Denpasar masih didominasi oleh kegiatan persawahan dengan luas 5.343, 52 ha (43,10 %) dan kegiatan perumahan seluas 3.804,69 ha (30,69 %). Penggunaan lahan untuk perdagangan, hotel dan restoran adalah seluas 227,90 ha (1,78 %) yang merupakan dominasi kegiatan keenam setelah pola penggunaan lahan untuk sawah, perumahan, tegalan, hutan bakau, dan jalan. Secara lebih rinci tentang pola penggunaan lahan ini dapat dilihat pada Gambar Peta 1.1 di depan dan pada tabel. III.2 berikut:

**TABEL III.2**  
**KARAKTERISTIK PENGGUNAAN LAHAN KOTA DENPASAR TAHUN 1999**

NO	JENIS PENGGUNAAN	LUAS (Ha)	%
1.	Perumahan	3.804,69	30,69
2.	Pemerintahan	99,26	0,80
3.	Pendidikan	106,25	0,86
4.	Kesehatan	11,89	0,10
5.	Perdagangan	108,80	0,88
6.	Militer	52,36	0,42
7.	Hotel dan Restaurant	119,10	0,93
8.	Gedung Kesenian	4,00	0,03
9.	Balai Banjar	32,23	0,26
10.	Pergudangan	36,57	0,29
11.	Terminal	4,68	0,04
12.	Industri	76,94	0,62
13.	Peribadatan	46,88	0,38
14.	Kuburan	22,23	0,18
15.	Lapangan Olah Raga	31,81	0,26
16.	Jalan	611,54	4,93
17.	Tegalan	1.250,37	10,09
18.	Sawah	5.343,52	43,10
19.	Hutan Bakau	638,68	6,15
<b>Total</b>		<b>12.778,00</b>	<b>100,00</b>

Sumber : RTRW Kota Denpasar Tahun 1999

### 3.1.2 Kondisi Bangunan

Secara umum kondisi fisik bangunan di Kota Denpasar saat ini relatif cukup baik, yaitu  $\pm$  79.197 buah atau 60% dari jumlah bangunan yang ada ( $\pm$ 126.733 buah). Sedangkan  $\pm$  34.515 buah atau 30% dengan kondisi sedang, serta  $\pm$  13.012 buah atau  $\pm$ 10% kondisinya buruk karena di beberapa tempat terdapat kawasan rumah kumuh, sehingga mengakibatkan tidak hanya kondisi fisik bangunan yang buruk, tetapi lingkungan yang kurang sehat dan tidak teratur, kondisi tersebut dapat dilihat pada tabel: III.3.

**TABEL III.3**  
**JUMLAH DAN KONDISI BANGUNAN DI KOTA DENPASAR TAHUN 1999**

KECAMATAN	JUMLAH BANGUNAN	KONDISI BANGUNAN		
		BAIK	SEDANG	BURUK
Denpasar Selatan	59.127	38.635	14.229	6.254
Denpasar Timur	36.982	22.188	11.096	3.698
Denpasar Barat	30.624	18.374	9.190	3.060
<b>KOTA DENPASAR</b>	<b>126.733</b>	<b>79.197</b>	<b>34.515</b>	<b>13.012</b>

*Sumber : Denpasar Dalam Angka Tahun 2000*

### 3.1.3 Kondisi Kependudukan dan Mata pencaharian

Perkembangan jumlah penduduk di Kota Denpasar selama 10 tahun terakhir (1991-2000) menunjukkan perkembangan yang tidak konstan. Jumlah penduduk pada tahun 1991 sebesar 324.573 jiwa sampai dengan tahun 2000 mengalami peningkatan menjadi sebesar 522.381 jiwa. Sedangkan jumlah penduduk yang bekerja di Kota Denpasar tahun 2000 adalah sebesar 258.729 jiwa, dan bekerja pada sektor-sektor sesuai tabel III. 4 sebagai berikut :

**TABEL III. 4**  
**PENDUDUK YANG BEKERJA PADA SEKTOR-SEKTOR**

NO	MATA PENCAHARIAN	FREKUENSI	%
1	Sektor Pertanian	16.429	6,35
2	Sektor Pertambangan dan Penggalian	129	0,50
3	Sektor Industri Pengolahan	24.941	9,64
4	Sektor Listrik, Gas dan Air Bersih	1.527	0,60
5	Sektor Bangunan	20.388	7,88
6	Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran	98.007	37,88
7	Sektor Pengangkutan dan Komunikasi	15.601	6,00
8	Sektor Keuangan, Persewaan & Jasa Perusahaan	9.056	3,50
9	Sektor Jasa-jasa	72.522	28,00
10	Sektor lain-lain	129	0,50
	<b>Total</b>	<b>258.729</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Denpasar Dalam Angka Tahun 2000*

## **3.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar**

### **3.2.1 Rencana Pemanfaatan Ruang Daratan**

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar tahun 1999, luas wilayah terbangun sebesar 41,66% (5.165,42 ha), dengan dominasi peruntukan adalah permukiman mencapai lebih dari 30,69% (3.805 ha), kemudian jalan raya mencapai 4,93% (612 ha), hotel mencapai 0,93% (115 ha) perdagangan dan jasa hanya 0,88 % (108,80), fasilitas pendidikan/sekolah 0,86% (106 ha) dan untuk fasilitas pemerintahan 0,80% (99 ha). Dari wilayah tak terbangun terjadi pergeseran pemanfaatan lahan pertanian (sawah) dari luas 5.343,56 Ha (43,10%) pada tahun 1992 menjadi 3.165 Ha (24,77%) pada tahun 1999, sebagian menjadi lahan tidak produktif dan sebagian terbangun menjadi permukiman. Untuk kawasan tidak terbangun ada sebesar 7.232,58 ha (58,34%) yang pemanfaatannya terdiri dari: sawah 43% (5.344 ha), tegalan 10% (1.250 ha) dan rawa/hutan bakau 5% (638 ha). Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar dapat dilihat pada Gambar Peta 3.1.



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

**TESIS**

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
JUNI-MENDIRIKAN-BANGUNAN (JMB) DI KOTA DENPASAR

**PETA RENCANA TATA RUANG  
WILAYAH KOTA DENPASAR**

**LEGENDA**

- Batas Kota Denpasar
- Batas Kecamatan
- Sempadan Sungai
- Jalan
- Kawasan Permukiman
- Permukiman Campuran
- Kawasan Terbuka Hijau Kota KDB 0%
- Kawasan Terbuka Hijau Kota KDB 30%
- Kawasan Perdagangan Kota
- Kawasan Penunjang Perdagangan
- Kantor Pemerintah
- Kawasan Pariwisata
- Tahura
- Zona Industri Kecil
- Gelanggang Olah Raga

SKALA PETA  
0km 0,75 1,5 3km  
1 : 75.000

UTARA

SUMBER:



Denpas Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA

HAL. PETA

3.1

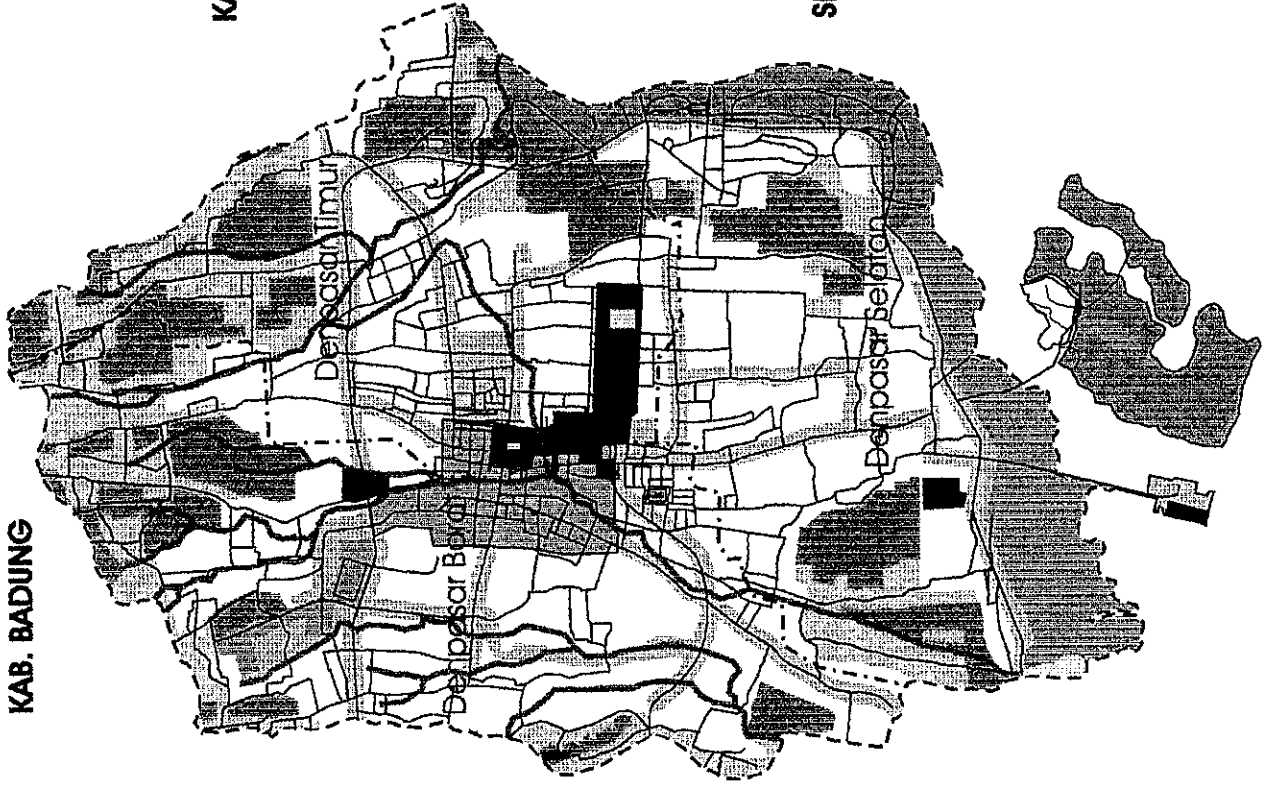
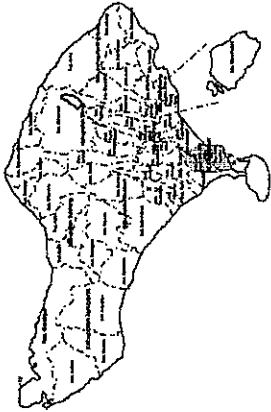
71

**KAB. BADUNG**

**KAB. GIANYAR**

**SELAT BADUNG**

**KAB. BADUNG**



Untuk sarana jalan transportasi ada sebesar 612 Ha (4,93%) dari luas Kota Denpasar, ketentuan dari Garis Sempadan Bangunan (GSB) berkaitan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang akan diterbitkan oleh Pemerintah Kota Denpasar berpedoman pada Surat Keputusan Walikota Denpasar, sesuai dengan tabel. III.5, sebagai berikut:

**TABEL III.5**  
**KETENTUAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB) PADA RUAS JALAN**  
**SESUAI SURAT KEPUTUSAN (SK) WALIKOTA DENPASAR, No. 41/1995**

NO	JENIS/KELAS JALAN	LEBAR JALAN (m)	GSB (m)
1.	Jalan Utama I	40,00	37,50
2.	Jalan Utama II	20,00	21,50
3.	Jalan Kelas I	12,00	21,50
4.	Jalan Kelas II	10,00	11,00
5.	Jalan Kelas III	8,00	9,00
6.	Jalan Kelas IV	6,00	8,00
7.	Jalan Kelas V	4,00	5,50
8.	Jalan Kelas VI	3,00	4,00
9.	Gang	2,00	3,00
10.	Gang	1,00	2,00

*Sumber : RTRW Kota Denpasar Tahun 1999*

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang akan diterbitkan di Kota Denpasar, berpedoman pada Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), seperti Gambar Peta 3.2. tentang Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), sebagai berikut:



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

**TESIS**

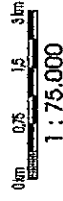
FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
JUNTA MENDIRIKAN BANGUNAN (JMB) DI KOTA DENPASAR

**PETA RENCANA GARIS SEMPADAN  
BANGUNAN (GSB)**

**LEGENDA**

- Batas Kota Denpasar
- Batas Kecamatan
- Jalan Dengan GSB 40 M
- Jalan Dengan GSB 22,5 M
- Jalan Dengan GSB 20 M
- Jalan Dengan GSB 15 M
- Jalan Dengan GSB 12 M
- Jalan Dengan GSB 10 M
- Jalan Dengan GSB 6 - 9 M
- Jalan

SKALA PETA



UTARA

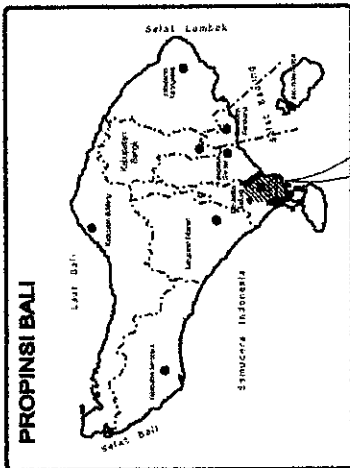
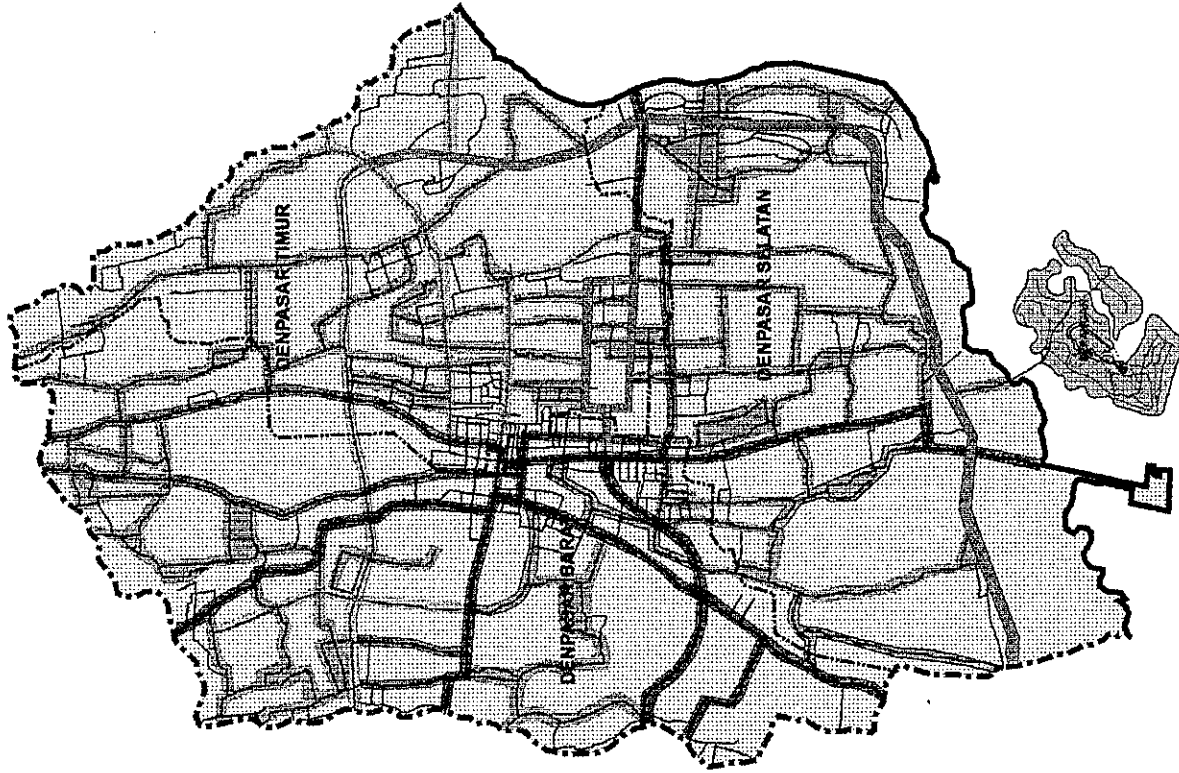
SUMBER:

Dinas Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA

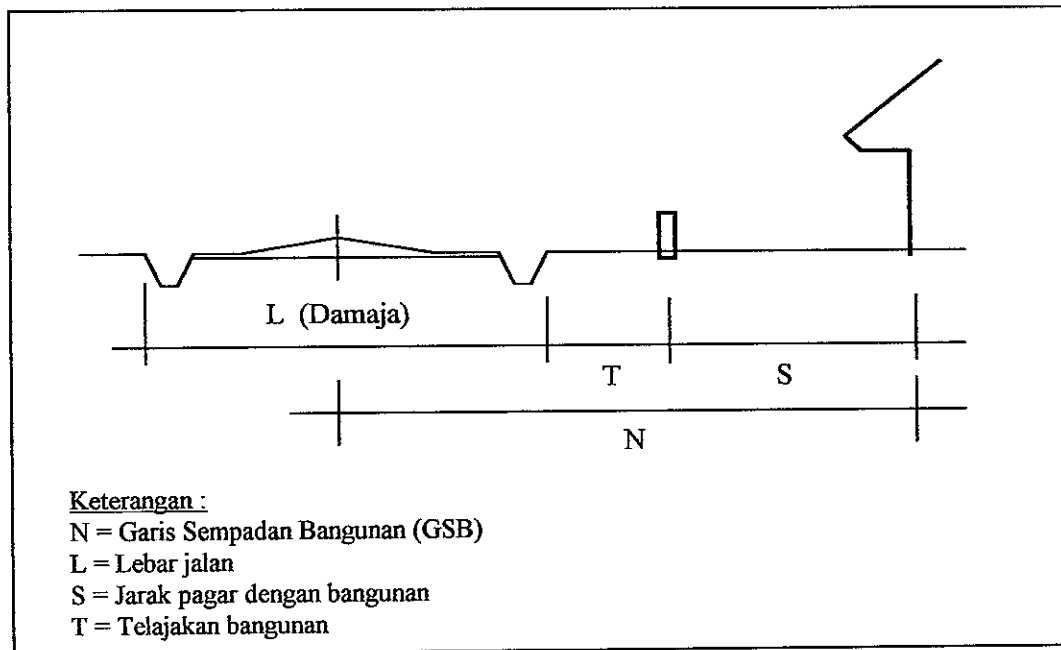
HAL. PETA

3.2 73



Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) berkaitan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang akan diterbitkan melalui Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, sesuai sketsa Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada Gambar 3.3 sebagai berikut:

**GAMBAR 3.3.**  
**SKETSA GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)**



*Sumber: Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, 2000*

Kota Denpasar dilalui 3 (tiga) sungai besar sebagai induk dari sungai-sungai kecil lainnya, ke tiga sungai besar yang mengalir dari utara menuju ke selatan tersebut, yaitu:

- Tukad Ayung, lebar 15-25 m terdapat bendungan Oongan.
- Tukad Badung, lebar 10-30 m terdapat bendungan Gerak.
- Tukad Mati, lebar 10-15 m terdapat bendungan Lange.

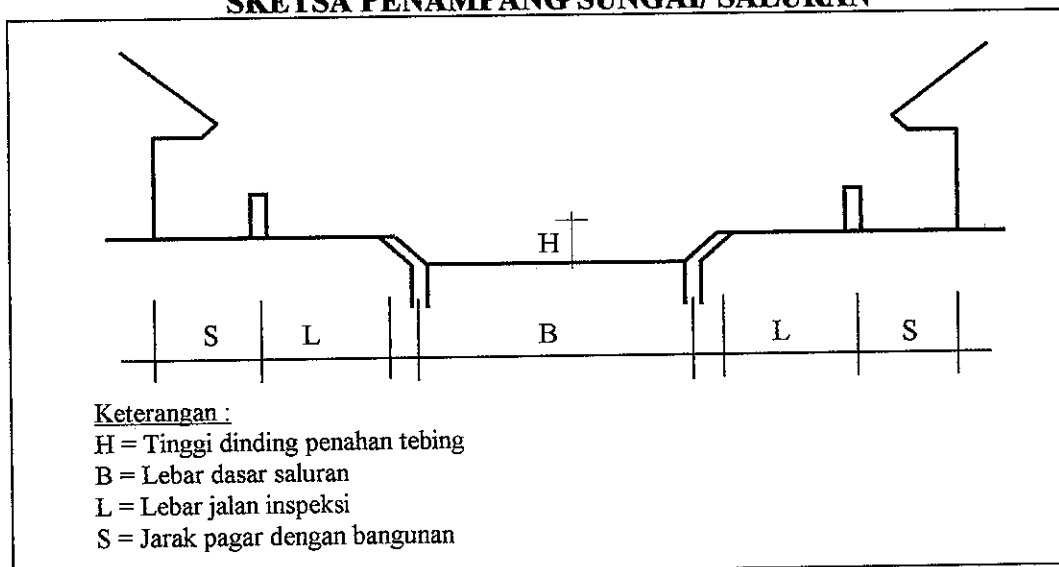
Lebar sungai yang ada di Kota Denpasar ini, selanjutnya dipakai sebagai dasar dalam penentuan besaran dari Garis Sempadan Sungai atau Saluran terhadap bangunan yang akan didirikan di sepanjang pinggir sungai dimaksud, ketentuan garis sempadan sungai sesuai dengan tabel III.6 dan sketsa penampang sungai/saluran pada Gambar 3.4 sebagai berikut.

**TABEL III.6**  
**KETENTUAN GARIS SEMPADAN SUNGAI & SALURAN DI KOTA DENPASAR**  
**SESUAI SURAT KEPUTUSAN (SK) WALIKOTA DENPASAR, No. 41/1995**

NO	Nama Sungai	Tinggi Dinding Penahan Tebing	Lebar Dasar Saluran	Lebar Jalan Inspeksi	Telajakan Bangunan
1	Tukad Ayung				
	. Hilir	10,00	30,00	-	> 15,00
	. Tengah	12,00	20,00	-	> 15,00
	. Hulu	15,00	10,00	-	> 25,00
2	Tukad Badung				
	. Muara s/d Campuhan Suci	3,00	23,00	>3,00	>2,00
	. Campuhan Suci s/d Wangaya Kaja	3,00	20,00	>3,00	>2,00
	. Campuhan Wangaya Kaja s/d Ubung	3,00	15,00	>3,00	>2,00
3	Tukad Guming	2,50	8,00	> 3,00	> 2,00
4	Tukad Loloan	2,50	16,00	> 3,00	> 2,00
5	Tukad Ngenjung	2,00	9,00	> 3,00	> 2,00
6	Tukad Mati				
	. Muara s/d Campuan Jl. G. Sopotan	3,00	20,00	>3,00	>2,00
	. Campuan Jl. G. Sopotan s/d Perumnas	3,00	15,00	>3,00	>2,00
	. Perumnas s/d Hulu	3,00	10,00	>3,00	>2,00
7	Tukad Punggawa	2,50	10,50	>3,00	>2,00
8	Tukad Pekaseh	2,00	8,00	> 3,00	> 2,00
9	Tukad Rangda	2,50	10,50	> 3,00	> 2,00
10	Tukad Teba	2,50	8,00	> 3,00	> 2,00
11	Saluran Drainasi atau Saluran Irigasi	-	2,00 – 4,00	> 1,50	> 2,00
12	Saluran Drainasi atau Saluran Irigasi	-	< 2,00	1,00 – 1,50	> 2,00

Sumber : RTRW Kota Denpasar Tahun 1999

**GAMBAR 3.4**  
**SKETSA PENAMPANG SUNGAI/ SALURAN**



Sumber: Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, 2000

## 1. Rencana Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Jenis-jenis kawasan permukiman yang ada di Kota Denpasar, antara lain:

### A. Kawasan Permukiman Murni

Klasifikasi Kawasan permukiman murni di Kota Denpasar, terdapat 2 (dua) jenis, antara lain:

- a. Kawasan Permukiman KDB 30%, merupakan kawasan permukiman tradisional yang mana keberadaannya sudah bertahun-tahun mengikuti pola desa adat tradisional Bali, dimana saat ini permukiman jenis ini diidentifikasi sebagai permukiman murni dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 30%.
- b. Kawasan Permukiman KDB 75%, merupakan kawasan permukiman yang mengikuti perkembangan Kota Denpasar sampai dengan saat ini. Kawasan Permukiman jenis ini diidentifikasi sebagai permukiman murni dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 75%.

Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Denpasar, antara lain:

- Pada Kawasan Permukiman Murni selain perumahan, hanya boleh dibangun bangunan perniagaan dan bangunan umum.
- Bangunan perniagaan yang boleh dibangun, seperti: warung, toko kecil, industri kecil/rumah tangga dan sebagainya yang tidak mencemari lingkungan baik berupa pencemaran air, pencemaran udara, pencemaran suara dan tidak menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan serta keamanan lingkungan. Bangunan perniagaan ini, jika berkelompok tidak boleh lebih dari 4 (empat) unit bangunan dan tidak dilengkapi dengan gudang.

- Bangunan umum meliputi bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, seperti kantor setingkat desa/kelurahan, bangunan pendidikan setingkat Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) ke bawah, puskesmas/klinik tanpa rawat inap, tempat peribadatan dan pertamanan.

#### B. Kawasan Permukiman Campuran.

Kawasan Permukiman Campuran, merupakan kawasan permukiman yang mengikuti perkembangan Kota Denpasar sampai dengan saat ini. Dalam Kawasan Permukiman campuran diidentifikasi sebagai permukiman yang dibangun bercampur dengan fasilitas perniagaan dan fasilitas umum.

Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Denpasar, antara lain:

- Pada Kawasan Permukiman Campuran selain perumahan dan fasilitas penunjang lingkungan, juga dapat dibangun secara bercampur/berdampingan dengan fasilitas perniagaan dan fasilitas umum dengan tingkatan melebihi fasilitas penunjang lingkungan. Bangun-bangunan yang dapat dibangun berada pada kedalaman maksimum 250 (dua ratus lima puluh) meter dari jalan poros utama.
- Bangunan perniagaan yang boleh dibangun, seperti: pertokoan, perkantoran, , hotel non bintang. Bangunan perniagaan yang dibangun, jika berkelompok boleh lebih dari 4 (empat) unit bangunan dan dapat dilengkapi dengan gudang.
- Bangunan umum meliputi bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, seperti kantor pelayanan jasa, bangunan pendidikan (sederajat perguruan tinggi), fasilitas kesehatan (rumah sakit).

### 3.2.2 Rencana Pemanfaatan Ruang Kelautan

Sejalan dengan berlakunya Undang-Undang nomor 22 tahun 1999, maka 1/3 dari 12 mil laut dikelola oleh Pemerintah Kota Denpasar, sejauh ini potensi kelautan hanya berada pada Kawasan Pariwisata Sanur (di luar Kawasan tahura) dan Kawasan Pariwisata Sanur sub Kawasan Hutan raya (yang tercakup di wilayah Kota Denpasar). Sejalan ini potensi kelautan yang terdiri dari hutan mangrove, terumbu karang masih belum banyak dikelola secara baik, mengingat kewenangan baru akan ditetapkan, dilain pihak kondisi kelautan pada wilayah tersebut sudah cukup memprihatinkan. Dilain pihak di wilayah pesisir telah berkembang kegiatan air yang menunjang kepariwisataan, seperti : *canoe*, layar, *parasailing*, rekreasi pantai dan sebagainya.

### 3.2.3 Rencana Pemanfaatan Ruang Udara

Pemanfaatan ruang udara sangat erat kaitannya dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Ketinggian bangunan, pemanfaatan lahan untuk pembangunan antena parabola, tower telekomunikasi, pemasangan kabel-kabel listrik, telepon dan untuk kepentingan lainnya. Belum ada akurat untuk itu, namun dari kecendrungan yang ada sudah mulai terlihat adanya eksploitasi ruang udara dari berbagai kepentingan, untuk itu pada masa selanjutnya diperlukan pengaturan pemanfaatan ruang udara ini secara lebih terinci.

## 3.3 Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang

Rencana intensitas pemanfaatan ruang terbangun dimaksud adalah mengenai Kepadatan bangunan dan ketinggian bangunan. Kepadatan Bangunan di Kota Denpasar erat kaitannya dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian Bangunan yang selengkapnya dapat dilihat pada Gambar Peta: 3.5 dan Gambar Peta: 3.6 sebagai berikut.










PROGRAM PASCASARJANA  
 MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO

**TESIS**

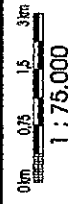
FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGSARAN  
 UIN MENDIRIKAN BANGUNAN (MSD) KOTA DENPASAR

**PETA RENCANA KOEFISIEN  
 DASAR BANGUNAN (KDB)**

**LEGENDA**

-  Batas Kota Denpasar
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  KDB < 30 %
-  KDB < 40 %
-  KDB < 50 %
-  KDB < 75 %

SKALA PETA



UTARA

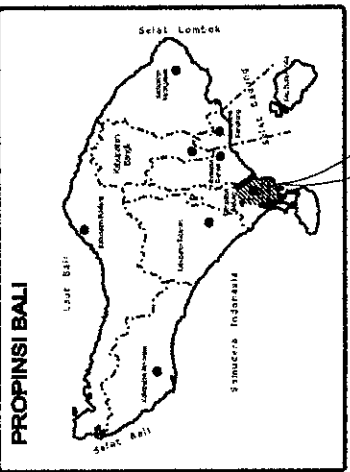
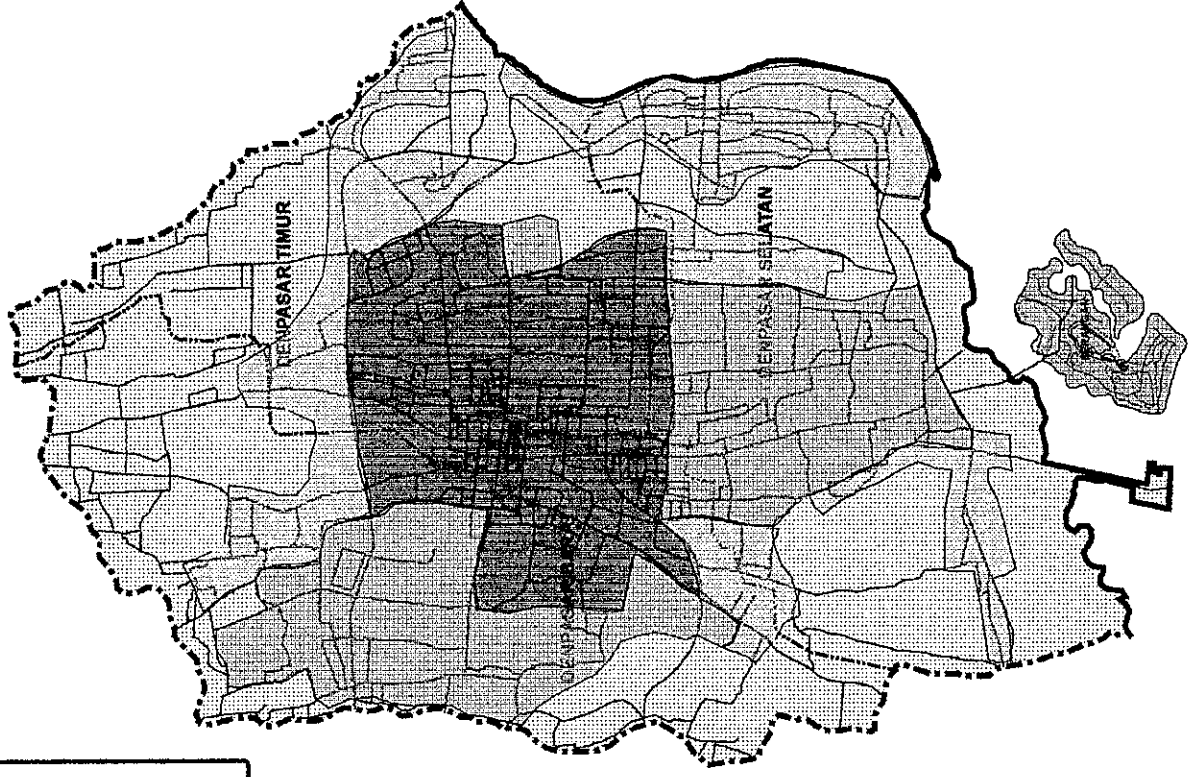
SUMBER :

Dinas Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA

HAL. PETA

3.5 79







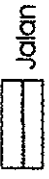


PROGRAM PASCASARJANA  
 MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO

**TESIS**

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
 UIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KOTA DENPASAR

PETA RENCANA KETINGGIAN BANGUNAN/  
 KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

**LEGENDA**

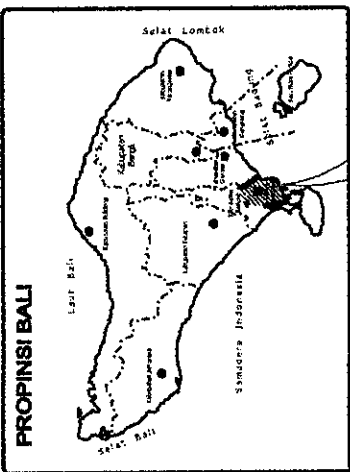
-  Batas Kota Denpasar
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  Maksimum 4 lantai/  
KLB maksimum 4 x KDB
-  Maksimum 3 lantai/  
KLB maksimum 3x KDB

SKALA PETA  
  
 1 : 75.000

UTARA  


SUMBER :  
 Dinas Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA	HAL. PETA
3,6	80



### **3.4 Kebijakan Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar**

Pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar berpedoman pada Peraturan daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2001. Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar untuk bangunan adalah bertujuan untuk mewujudkan pola pemanfaatan ruang yang lebih terarah dan lebih optimal dengan memperhatikan aspek kelestarian sumber daya alam dan lingkungan hidup. Adapun fungsi bangunan yang diijinkan antara lain:

- Bangunan perkantoran, seperti: kantor pemerintah dan kantor swasta.
- Bangunan perdagangan dan jasa, seperti: toko, restoran, pasar swalayan dan lain-lain.
- Bangunan Industri, seperti: industri garmen, pergudangan, percetakan dan hotel.
- Bangunan untuk kepentingan umum, seperti: rumah sakit, poliklinik, bangunan pendidikan, bangunan olah raga, tempat ibadah, gedung kesenian dan kebudayaan.
- Bangunan untuk perumahan.

Bangunan yang mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, adalah yang memenuhi persyaratan, antara lain:

- Bangunan yang akan di bangun sesuai dengan Rencana Guna Lahan;
- Ketentuan Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB);
- Ketentuan Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
- Ketentuan rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- Ketinggian bangunan;
- Jarak bebas bangunan;
- Ketentuan perwujudan bangunan, seperti : bangunan bercirikan Arsitektur Bali.

Pelaksanaan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar melalui instansi Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, serta pengawasan terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan secara rutin dilaksanakan oleh tim penertiban bangunan pada instansi ini pula. Pelanggaran di lapangan terhadap ketentuan yang tertuang dalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) akan dikenakan sanksi mulai dari tahap pemberian surat teguran sampai dengan pembatalan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pembongkaran bangunan yang menyalahi Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

#### **3.4.1. Pelaksanaan dan Prosedur Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar**

Pelaksanaan otonomi daerah yang diimplementasikan melalui penyusunan struktur Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Denpasar, Dinas Tata Kota dan Bangunan selaku Dinas teknis di lingkungan Pemerintah Kota Denpasar mempunyai fungsi, antara lain: melaksanakan program pembinaan pembangunan dan pengendalian pemanfaatan ruang kota/penataan kota. Program yang dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, salah satunya adalah melalui penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diharapkan dapat dipakai sebagai salah satu instrumen pengendalian tata ruang kota di Denpasar.

Prosedur pelaksanaan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar secara umum hampir sama dengan prosedur perijinan yang berlaku di Indonesia, antara lain: mulai dari tahap pengisian formulir yang dilengkapi dengan gambar bangunan lengkap ( Situasi, Denah, Tampak dan Konstruksi bangunan), tahap pemeriksaan ke lapangan oleh petugas dari Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar sampai dengan tahap Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang membutuhkan waktu selama kurang lebih 7 – 10 hari kerja. Untuk bangunan yang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

ditolak akan mendapat jawaban berupa Surat Keterangan Penolakan Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), yang dilengkapi dengan alasan-alasan penolakan tersebut.

Dalam pelaksanaan implementasi pengendalian tata ruang melalui pemberlakuan/penerapan kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar dengan berpedoman pada produk-produk perencanaan tata ruang yang secara legalitas telah memiliki kekuatan hukum yang tertuang dalam Peraturan Daerah (Perda) dan Surat Keputusan Walikota Denpasar. Ada beberapa produk perencanaan tata ruang kota Denpasar yang dipakai sebagai arahan/acuan pelaksanaan di lapangan, antara lain seperti dalam tabel: III.7, berikut :

**TABEL III. 7**  
**RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) KOTA DENPASAR**

NO	SATUAN WILAYAH PERENCANAAN	LUAS AREA (Ha)	TAHUN PERENCANAAN	STATUS HUKUM	KETERANGAN
1.	Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)	12.778,00	1993/1994 1999 (Revisi)	Perda No.10 Tahun 1999	
2.	Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)				
	a. Kawasan Pariwisata Sanur	1.350,00	1995/1996	SK. Walikota	Dlm Proses
	b. Kawasan Permukiman Padangsambian-Pemecutan Klod	1.358,86	1993/1994	SK. Walikota	Dlm Proses
	c. Kawasan Perdagangan Regional, Terminal Cargo & Pergudangan (sekarang Ubung)	1.721,33 3.260,00	1994/1995 1995/1996	SK. Walikota	Dlm Proses
	d. Kawasan Permukiman di Kec. Denpasar Barat dan Kec. Denpasar Selatan	1.800,00	1997/1998	SK. Walikota	Dlm Proses
	e. Kawasan Permukiman di Kec. Denpasar Timur	831,00	1996/1997	SK. Walikota	Dlm Proses
	f. Kawasan Pusat Kota	90,00	1995/1996	SK. Walikota	Dlm Proses
	g. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Gajah Mada-G.Agung		1996/1997	SK. Walikota	Dlm Proses

Sumber : RTRW Kota Denpasar Tahun 1999

Dalam rangka menunjang tugas pokok Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, memerlukan pemahaman masyarakat terkait dengan pemanfaatan ruang kota sehingga masyarakat dapat menerima informasi tentang pemanfaatan ruang kota, dengan berbagai pendekatan yang telah ditempuh antara lain:

- a. Pemasangan papan informasi tata ruang, dimana pelaksanaan pemasangan dipilih pada lokasi-lokasi yang strategis dan mudah dilihat, sampai saat ini telah dipasang sebanyak 18 buah.
- b. Pemasangan papan informasi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pada tempat-tempat yang strategis sebanyak 120 buah.
- c. Pembinaan dan pengarahan secara rutin ke lapangan dengan melibatkan 3 (tiga) tim untuk setiap hari kerja, melalui rapat-rapat rutin dengan instansi terkait dan masyarakat, ikut dalam pelaksanaan pameran-pameran pembangunan secara berkala dan melalui penyebaran brosur tentang informasi tata ruang.

Selama tahun 1992 – 2001 ada sejumlah 15.891 buah Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan di Kota Denpasar, sesuai dengan tabel III.8, berikut:

**TABEL III. 8**  
**JUMLAH PENERBITAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**  
**TAHUN 1992 – 2001 DI KOTA DENPASAR**

NO	TAHUN	JUMLAH
1	1992	250
2	1993	1.000
3	1994	1.102
4	1995	1.919
5	1996	1.955
6	1997	2.319
7	1998	1.899
8	1999	1.763
9	2000	1.625
10	2001	2.059
<b>Jumlah Total</b>		<b>15.891</b>

*Sumber : Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, Tahun 2001.*

Berdasarkan data tersebut di atas, dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir (1992 – 2001) di Kota Denpasar ada sebesar 15.891 perseorangan atau badan hukum yang taat terhadap Rencana Tata Ruang Kota melalui kelengkapan bangunannya dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sedangkan lima tahun terakhir (1996 – 2001) ada sejumlah 9.665 perseorangan atau badan hukum yang taat terhadap Rencana Tata Ruang Kota melalui kelengkapan bangunannya dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

### **3.4.2 Sistim dan Prosedur Pengawasan Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Denpasar**

Sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang, diperlukan pengawasan rutin maupun secara berkala. Pengawasan sangat diperlukan untuk menekan sekecil mungkin adanya pelanggaran-pelanggaran dalam penerapan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Pengawasan terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar dilakukan sebagai usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar. Adapun kegiatan pengawasan dalam hal ini yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Denpasar adalah melalui tindakan penertiban, pemeriksaan dan penyelidikan kembali terhadap ketidaksesuaian antara Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar.

Pengawasan bangunan di Kota Denpasar dilakukan oleh 3 (tiga) tim penertiban bangunan, masing-masing tim tersebut memiliki wilayah pengawasan dalam satu kecamatan dari 3 (tiga) kecamatan yang ada di Kota Denpasar. Dalam hal pengawasan bangunan yang dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar menggunakan sistim, sebagai berikut:

- a. Pengawasan terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan.

- b. Pengawasan rutin mempunyai tugas memberikan arahan atau pembinaan sekaligus menertibkan bangunan yang melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), seperti: penertiban emper, auning dan sejenisnya.
- c. Pengawasan terhadap bangunan bermunculan yang melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, termasuk penertiban kawasan kumuh.

### **3.4.3 Sangsi Terhadap Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar**

Sejak diberlakukannya Peraturan Daerah Kota Denpasar No. 6 Tahun 2001 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, Pemerintah Kota Denpasar mengambil tindakan terhadap bangunan di wilayah administrasi Kota Denpasar yang pembangunannya tidak dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Adapun bentuk sanksi yang diterapkan bagi pemilik bangunan, antara lain:

- a. Setiap bangunan yang didirikan tanpa dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dianggap sebagai bangunan yang melanggar Rencana Tata Ruang Kota serta dapat diambil tindakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
- b. Setiap bangunan yang didirikan tidak sesuai dengan Rencana Guna Lahan atau berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota Denpasar dapat diambil tindakan sesuai dengan tingkat pelanggarannya sampai dengan tindakan pembongkaran, sesuai dengan keputusan tim penertiban bangunan yang diproses melalui prosedur hukum.
- c. Setiap bangunan yang melanggar ketentuan teknis, seperti pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) akan diambil tindakan sesuai dengan tingkat pelanggaran yang terjadi sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

### 3.5. Pelanggaran Rencana Guna Lahan dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan di Kota Denpasar

Berdasarkan data, ada beberapa kegiatan pembangunan yang melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar dari tahun 1997 – 2001, antara lain: Pelanggaran Rencana Guna Lahan, Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Pelanggaran Rencana Guna Lahan, antara lain: bangunan rumah tinggal, toko, gudang, kantor, rumah sakit swasta, hotel, dan lain-lainnya. Pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota yang diidentifikasi oleh Pemerintah Kota Denpasar secara lebih terinci pada tabel III.9, sebagai berikut:

**TABEL III. 9**  
**PELANGGARAN RENCANA GUNA LAHAN DAN RENCANA INTENSITAS**  
**PEMANFAATAN LAHAN DI KOTA DENPASAR TAHUN 1997 – 2001**

No	JENIS PELANGGARAN	1997	1998	1999	2000	2001
1	Pelanggaran Guna Lahan	1.236	1.143	1.209	1.695	1.652
2	Pelanggaran GSB	392	417	515	312	257
3	Pelanggaran KDB	74	59	70	85	71
4	Pelanggaran KLB	31	36	33	39	41
5	Ketinggian Bangunan	-	-	-	-	-
<b>Jumlah Total</b>		<b>1.733</b>	<b>1.655</b>	<b>1.727</b>	<b>2.131</b>	<b>2.021</b>

*Sumber : Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar, 2001*

Berdasarkan data, jumlah Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan di Kota Denpasar sampai dengan tahun 2001 adalah sebesar 2.059 buah, sedangkan dibandingkan dengan besarnya angka pelanggaran rencana tata ruang Kota Denpasar sebesar 2.021 buah pelanggaran selama tahun 2001. Adapun sebaran lokasi jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, seperti pada Gambar Peta 3.7 sampai dengan Gambar Peta 3.10, berikut:








PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

## TESIS

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
HUNDI MENDIRIKAN BANGUNAN (HMB) DI KOTA DENPASAR

### PETA PELANGGARAN RENCANA GUNA LAHAN

#### LEGENDA

-  Batas Kota Denpasar
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  Pemukiman untuk Bisnis
-  Taman Rekreasi Umum untuk Real Estate

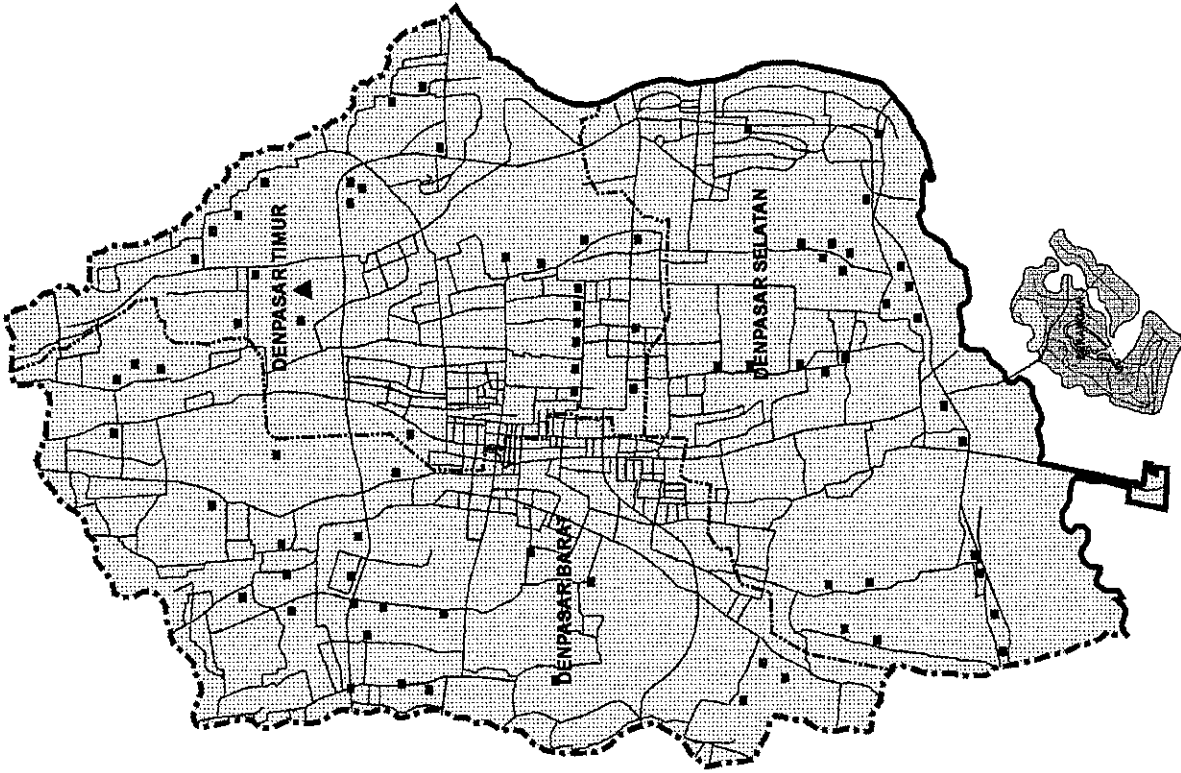
SKALA PETA  
0 0,5 1,5 3 km  
1 : 75.000

UTARA  
SUMBER :

U  
↑  
Dinas Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA  
3.7

HAL. PETA  
88





PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

## TESIS

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
JUNTA MENDIRIKAN BANGUNAN (JMB) DI KOTA DENPASAR

### PETA PELANGGARAN RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)

#### LEGENDA



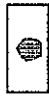
Batas Kota Denpasar



Batas Kecamatan



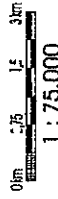
Jalan



Pelanggaran Sempadan Jalan



SKALA PETA



UTARA

SUMBER :

Dinas Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar



NO. PETA

3.8

HAL. PETA

89








PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

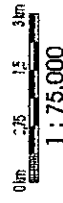
**TESIS**

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
JUMUDIRIKAN BANGUNAN (JMB) DI KOTA DENPASAR

**PETA PELANGGARAN RENCANA  
KOEFSIEN DASAR BANGUNAN (KDB)**

**LEGENDA**

-  Batas Kota Denpasar
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  Pelanggaran KDB 30 %
-  Pelanggaran KDB 75 %



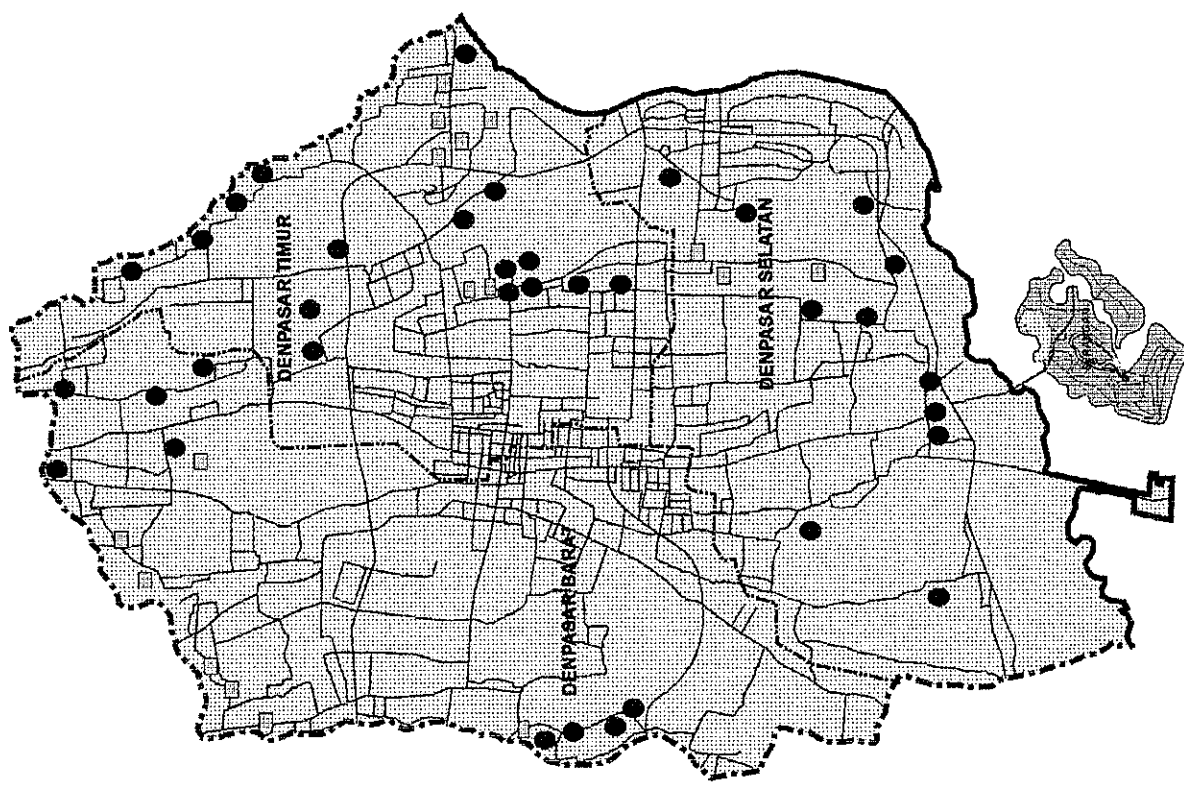
SUMBER :

Diras Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA

HAL. PETA

3.9  
90









PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

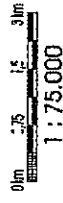
## TESIS

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN  
JAN MENDIRIKAN BANGUNAN (NIB) DI KOTA DENPASAR

### PETA PELANGGARAN RENCANA KOEFSIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

#### LEGENDA

-  Batas Kota Denpasar
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  Pelanggaran KLB



SUMBER:

Dinas Tata Kota & Bangunan Kota Denpasar

NO. PETA

HAL. PETA

3.10 91



### 3.6 Karakteristik Pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota

#### 1. Jenis-jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang

Adapun data bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berkaitan dengan jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, sesuai tabel III.10 dan Gambar 3.11 sampai dengan Gambar 3.15.

**TABEL III. 10**  
**BANGUNAN YANG BER-IMB DENGAN JENIS-JENIS PELANGGARAN**  
**TATA RUANG DI KOTA DENPASAR**

JENIS PELANGGARAN RENCANA TATA RUANG	FREKU ENSI	PROSENTASE DARI PER-JENIS PELANGGARAN	PROSENTASE DARI JENIS-JENIS PELANGGARAN
<b>PELANGGARAN RENC.GUNA LAHAN</b>	76	100,00	<b>78,00</b>
1. PRT	29	39,00	30,00
2. PRT dan GSB	31	41,00	32,00
3. PRT dan KDB	5	6,50	5,00
4. PRT dan KLB	1	0,50	1,00
5. PRT, GSB, KDB dan KLB	10	13,00	10,00
<b>PELANGGARAN RENC. GSB</b>	12	100	<b>12,00</b>
<b>PELANGGARAN RENC. KDB</b>	5	100	<b>5,00</b>
<b>PELANGGARAN RENC. KLB</b>	5	100	<b>5,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>98</b>		<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei , Tahun 2002

Keterangan:

1. PRT = Pelanggaran Rencana Guna Lahan
2. GSB = Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan
3. KDB = Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan
4. KLB = Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan

**Gambar 3.11**  
**Pelanggaran Rencana Guna lahan**



Pelanggaran rencana permukiman menjadi perdagangan dan jasa dari kantor dan gudang ikan di Desa Sidakarya Kecamatan Denpasar

Pelanggaran rencana permukiman menjadi perdagangan dan jasa dari bangunan kargo di Desa Sidakarya Kecamatan Denpasar Selatan

**Gambar 3.12**  
**Pelanggaran Rencana Guna Lahan, GSB, KDB Dan KLB.**



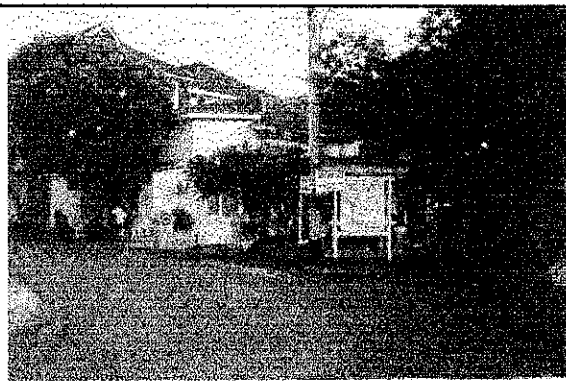
Pelanggaran rencana permukiman menjadi perdagangan dan jasa dari bangunan Garmen di desa Pemogan Kec. Denpasar Selatan



Pelanggaran rencana permukiman menjadi perdagangan dan jasa dari Kantor biro perjalanan & toko di Desa Sanur kauh Kec. Denpasar Selatan



Pelanggaran rencana permukiman menjadi hotel dan restoran dari Hotel bintang tiga di LC Gatot Subroto Barat Kec. Denpasar Barat



Pelanggaran rencana permukiman menjadi perdagangan dan jasa dari Rumah sakit swasta di LC Gatot Subroto Timur Kec. Denpasar Timur



Pelanggaran rencana permukiman menjadi perdagangan dan jasa dari toko *accessoris* dan bengkel di jalan Bung Tomo Kec. Denpasar Barat



Pelanggaran rencana permukiman menjadi jasa dan perdagangan dari toko bangunan dan gudang di Desa Sidakarya Kec. Denpasar Selatan

*Sumber: Data Lapangan, 2002*

**Gambar 3.13**  
**Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan**



Bangunan yang melanggar ketentuan Rencana GSB dari ketentuan jalan yang direncanakan 9 meter di LC Gatot Subroto Timur

*Sumber: Data Lapangan, 2002*

**Gambar 3.14**  
**Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan**



Pelanggaran Rencana KDB dengan penambahan gudang dan toko kecil (di depan) dari bangunan pertokoan di Kec. Denpasar Barat.

*Sumber: Data Lapangan, 2002*

**Gambar 3.15**  
**Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan**



Pelanggaran Koefisien Lantai Bangunan ke arah vertikal ( ke atas) dari bangunan Ruko tanpa disertai pengajuan IMB yang baru

*Sumber: Data Lapangan, 2002*

### 3.6.1 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Rencana Guna Lahan

#### 1. Mata Pencaharian

Berdasarkan hasil penelitian, mata pencaharian masyarakat adalah sebagian besar berprofesi wiraswasta/swasta sebesar 68% , berprofesi lain-lain sebesar 17% dan 7% yang berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS)/ anggota Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ABRI/POLRI), hal ini sesuai tabel: III.11 berikut ini.

**TABEL III. 11**  
**MATA PENCAHARIAN PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	MATA PENCAHARIAN	FREKUENSI	%
1	PNS/ABRI	7	9,20
2	Swasta/Wiraswasta	52	68,40
3	Lain-lain	17	22,40
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 2. Tingkat Pendidikan

Tingkat Pendidikan masyarakat di wilayah penelitian sebagian besar berpendidikan sarjana/sederajat sebesar 32,60%, berpendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas/ Sekolah Kejuruan (SLTA/Sederajat) sebesar 31,60%, berpendidikan lain-lain 21,10% dan Sekolah dasar/Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SD/SLTP) sebesar 14,50%, dapat dilihat dari tabel: III.12 berikut ini.

**TABEL III. 12**  
**PENDIDIKAN PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	PENDIDIKAN	FREKUENSI	%
0	Lain-lain	16	21,10
1	SD/SLTP	11	14,50
2	SLTA/Sederajat	24	31,60
3	Akademi/Universitas	25	32,90
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 3. Pendapatan/Penghasilan Masyarakat

Pendapatan rata-rata masyarakat di wilayah penelitian adalah cukup tinggi, hal ini terbukti dari penghasilan rata-rata perbulan masyarakat yang memiliki penghasilan lebih dari Rp.1.500.000,- sebesar 60,50%, sedangkan pendapatan perbulan masyarakat kurang dari Rp. 1.000.000,- hanya ada sebesar 5,30%, sesuai dengan tabel: III.13 berikut.

**TABEL III. 13**  
**PENGHASILAN PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	PENDAPATAN RERATA PER-BULAN	FREKUENSI	%
1	Kurang dari Rp. 1.000.000,-	4	5,30
2	Rp.1.000.000 s/dRp.1.500.000,-	26	34,20
3	Lebih dari Rp. 1.500.000 ,-	46	60,50
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

### 4. Jumlah Anggota Keluarga

Anggota keluarga yang bukan rumah tangga sebagai penghuni bangunan adalah sebesar 69,70% dari 76 responden yang berada pada lokasi penelitian, sesuai tabel III.14.

**TABEL III. 14**  
**JUMLAH ANGGOTA KELUARGA PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	JUMLAH ANGGOTA KELUARGA	FREKUENSI	%
1.	Bukan Rumah Tangga	53	69,70
2.	2 orang	6	7,90
3.	3 orang	3	3,90
4.	4 orang	14	18,40
5.	Lebih dari 4 orang	-	-
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

### 5. Fungsi Bangunan yang sesuai IMB Yang diterbitkan

Fungsi bangunan sesuai dengan IMB yang diterbitkan adalah sebagian besar sebagai rumah tinggal/rumah kos sebesar 35,50% dan fungsi rumah kantor hanya sebesar 1,30% dari 76 responden, sesuai tabel III.15.

**TABEL III. 15**  
**FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB YANG MELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB	FREKUENSI	%
1.	Rumah Tinggal, Rumah Kos	27	35,50
2.	Toko/Warung	24	31,60
3.	Kantor	12	15,80
4.	Rumah Toko	12	15,80
5.	Rumah Kantor	1	1,30
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

6. Fungsi Bangunan yang ber- IMB dengan kondisi eksisting

Fungsi bangunan ber-IMB sesuai kondisi eksisting adalah sebagian besar sebagai tempat usaha (seperti: rumah sakit swasta, hotel/penginapan, garmen, kargo dan gudang) adalah 93,40%, sesuai tabel III.16.

**TABEL III. 16**  
**FUNGSI BANGUNAN EKSISTING YANG MELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	FUNGSI BANGUNAN EKSISTING	FREKUENSI	%
1.	Rumah Tinggal, Rumah Kos	-	-
2.	Toko/Warung	-	-
3.	Kantor	3	3,90
4.	Rumah Toko	2	2,60
5.	Rumah Kantor	-	-
6.	Tempat Usaha lainnya	71	93,40
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

7. Lokasi bangunan

Lokasi bangunan sebagian besar terletak pada kawasan permukiman murni dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB-75%) ada sebesar 86,80%, sedangkan 13,20% bangunan terletak pada Kawasan Permukiman (KDB-30%), sesuai tabel III.17.

**TABEL III. 17**  
**LOKASI BANGUNAN PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	LOKASI BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Permukiman Murni (KDB - 75%)	66	86,80
2.	Permukiman (KDB - 30%)	10	13,20
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 8. Pengetahuan Masyarakat Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pengetahuan Masyarakat Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) masih banyak diantaranya tidak mengetahui fungsi dan peranan IMB, sebesar 51,30%. Sedangkan yang mengetahui tentang IMB ada sebesar 48,70% responden., sesuai tabel: III. 18 berikut ini.

**TABEL III. 18**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN TENTANG IMB**

NO	JAWABAN RESPONDEN TENTANG IMB	FREKUENSI	%
1.	Ya	37	48,70
2.	Tidak	39	51,30
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 9. Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Sebanyak 51,30% responden yang tidak mengetahui Informasi tentang IMB sedangkan Informasi tentang IMB diperoleh melalui, antara lain: petugas/aparat, papan informasi tata ruang, radio/televisi dan media cetak/koran, sesuai dengan tabel: III. 19.

**TABEL III. 19**  
**SUMBER INFORMASI TENTANG IMB YANG DIPEROLEH PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	INFORMASI IMB DIDAPAT MELALUI	FREKUENSI	%
1.	Tidak tahu	39	51,30
2.	Petugas/Aparat	13	17,10
3.	Papan Informasi Tata Ruang	4	5,30
4.	Radio/Televisi	11	14,50
5.	Media Cetak/Koran	9	11,80
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 10. Pengetahuan Masyarakat tentang Rencana Tata Ruang.

Masih rendahnya pengetahuan responden masyarakat tentang Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, hasil survei menunjukkan ketidaktahuan responden tentang Rencana Tata Ruang adalah sebesar 63,20%, yang mengetahui Rencana Tata Ruang hanya 36,80% saja, sesuai tabel III. 20.

**TABEL III. 20**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN TENTANG**  
**RENCANA TATA RUANG**

NO	PENGETAHUAN TENTANG TATA RUANG	FREKUENSI	%
1.	Tahu	28	36,80
2.	Tidak tahu	48	63,20
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

#### 11. Penambahan/Perluasan Bangunan

Masyarakat di wilayah penelitian masih menunjukkan mengadakan penambahan/perluasan bangunan 61,80% responden sedangkan masyarakat yang tidak mengadakan perluasan bangunannya, ada sebesar 38,20%, sesuai dengan tabel: III.21.

**TABEL III. 21**  
**PENAMBAHAN/PERLUASAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA GUNA LAHAN**

NO	MELAKUKAN/TIDAK PERLUASAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Melakukan	47	61,80
2.	Tidak melakukan	29	38,20
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

#### 12. Arah Penambahan Bangunan

Arah penambahan/perluasan yang paling banyak dilakukan masyarakat adalah penambahan bangunan kearah depan/samping sehingga melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB), ada sebesar 39,50%, sesuai tabel III. 22.

**TABEL III. 22**  
**ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN**  
**PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan perluasan	29	38,20
2.	Kedepan/ ke samping	30	39,50
3.	Ke belakang	6	7,90
4.	Ke atas	2	2,60
5.	Ke depan/ke samping, ke belakang dan ke atas	9	11,80
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

### 13. Jenis Penambahan/Perluasan Bangunan

Berdasarkan data jenis penambahan/perluasan bangunan, jenis penambahan bangunan sebagai tempat usaha paling banyak dilakukan responden, yakni sebesar 38,20%.

Jenis penambahan bangunan berupa tempat usaha ini, sesuai tabel III. 23.

**TABEL III. 23**  
**JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA GUNA LAHAN**

NO	JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan penambahan	29	38,20
2.	Garase/car port	12	15,80
3.	Teras/tempat suci	1	1,30
4.	Ruang tidur	5	6,60
5.	Tempat Usaha	29	38,20
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

### 14. Teguran Aparat

Responden yang mendapatkan teguran dari aparat sebagai akibat dari bangunannya melanggar/menyalahi ketentuan tata ruang ada sebesar 69,70%, sedangkan responden yang tidak mendapatkan teguran aparat ada sebesar 30,30%, sesuai dengan tabel: III.24.

**TABEL III. 24**  
**TEGURAN APARAT BAGI PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	MENDAPAT TEGURAN APARAT	FREKUENSI	%
1.	Mendapat	53	69,70
2.	Tidak mendapat	23	30,30
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

### 15. Frekuensi Teguran

Keberhasilan pelaksanaan IMB sebagai salah satu instrumen pengendalian Rencana Tata Ruang di kota Denpasar, salah satunya ditentukan pula oleh kinerja aparat pengendali tata ruang. Ada sebanyak 30,30% bangunan yang melanggar tata ruang, tidak mendapatkan teguran dari aparat, sedangkan teguran yang lainnya, sesuai dengan tabel: III.25.

**TABEL III. 25**  
**FREKUENSI TEGURAN APARAT BAGI PELANGGAR RENCANA GUNA LAHAN**

NO	JUMLAH TEGURAN YANG DIBERIKAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak Pernah Mendapat Teguran	23	30,30
2.	Pernah Ditegur, 1 kali	36	47,40
3.	Pernah Ditegur, 2 kali	8	10,50
4.	Pernah Ditegur, 3 kali	9	11,80
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 16. Pemenuhan Panggilan

Berdasarkan hasil survei dilapangan masih banyak responden yang bangunannya tidak sesuai dengan IMB yang diterbitkan. Ada sebanyak 51,30% responden yang tidak memenuhi panggilan untuk menindaklanjuti teguran dari aparat pengendali tata ruang dan 48,70% memenuhi panggilan teguran tersebut, sesuai dengan tabel: III.26.

**TABEL III. 26**  
**PEMENUHAN PANGGILAN TERHADAP PELANGGARAN**  
**RENCANA GUNA LAHAN**

NO	PEMENUHAN PANGGILAN	FREKUENSI	%
1.	Memenuhi	37	48,70
2.	Tidak memenuhi	39	51,30
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 17. Tanggapan Masyarakat sekitar terhadap keberadaan bangunan

Ada sebanyak 68,80% masyarakat sekitar, mendukung keberadaan bangunan yang melanggar tata ruang dan 9,20% tidak mendukung serta 22,40% tidak berkomentar, sesuai dengan tabel: III.27.

**TABEL III. 27**  
**TANGGAPAN MASYARAKAT DI SEKITAR BANGUNAN YANG MELANGGAR**  
**RENCANA GUNA LAHAN**

NO	TANGGAPAN MASYARAKAT SEKITAR	FREKUENSI	%
1	Mendukung	52	68,80
2	Tidak mendukung	7	9,20
3	Tidak berkomentar	17	22,40
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

UNIVERSITAS POSTAL UNDIP

### 3.6.2 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB)

#### 1. Mata Pencaharian

Berdasarkan hasil survai, mata pencaharian masyarakat adalah sebagian besar berprofesi wiraswasta/swasta sebesar 83,30% dan berprofesi lain-lain sebesar 16,70%, sesuai tabel: III.28 berikut ini.

**TABEL III. 28**  
**MATA PENCAHARIAN PELANGGAR RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	MATA PENCAHARIAN	FREKUENSI	%
1	PNS/ABRI	-	-
2	Swasta/Wiraswasta	10	83,30
3	Lain-lain	2	16,70
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 2. Tingkat Pendidikan

Berdasarkan hasil survai tingkat pendidikan masyarakat sebagian besar berpendidikan berpendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas/ Sekolah Kejuruan (SLTA/Sederajat) sebesar 66,70%, sesuai tabel: III.29 berikut ini.

**TABEL III. 29**  
**PENDIDIKAN PELANGGAR RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	PENDIDIKAN	FREKUENSI	%
0	Lain-lain	2	16,70
1	SD/SLTP	1	8,30
2	SLTA/Sederajat	8	66,70
3	Akademi/Universitas	1	8,30
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 3. Pendapatan/Penghasilan Masyarakat

Pendapatan rata-rata masyarakat di wilayah penelitian adalah cukup tinggi, yakni dengan penghasilan rata-rata perbulan masyarakat, diantara Rp. 1000.000,- sampai dengan Rp.1.500.000,- dan lebih dari Rp.1.500.000,- sebesar 50,00%, sesuai tabel: III.30.

**TABEL III. 30**  
**PENGHASILAN PELANGGAR RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	PENDAPATAN RERATA PER-BULAN	FREKUENSI	%
1	Kurang dari Rp. 1.000.000,-	-	-
2	Rp.1.000.000 s/dRp.1.500.000,-	6	50,00
3	Lebih dari Rp. 1.500.000 ,-	6	50,00
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 4. Jumlah Anggota Keluarga

Anggota keluarga yang bukan rumah tangga sebagai penghuni bangunan adalah sebesar 50,00% dari 12 responden yang berada pada lokasi penelitian, sesuai tabel III.31.

**TABEL III. 31**  
**JUMLAH ANGGOTA KELUARGA PELANGGAR RENCANA**  
**GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	JUMLAH ANGGOTA KELUARGA	FREKUENSI	%
1.	Bukan Rumah Tangga	6	50,00
2.	2 orang	1	8,30
3.	3 orang	-	-
4.	4 orang	5	41,70
5.	Lebih dari 4 orang	-	-
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 5. Fungsi Bangunan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Fungsi bangunan eksisting

Fungsi bangunan sesuai IMB dan fungsi bangunan eksisting adalah sebagian besar sebagai rumah tinggal/rumah kos sebesar 58,30%, sesuai tabel III.32.

**TABEL III. 32**  
**FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB DAN FUNGSI BANGUNAN EKSISTING**  
**YANG MELANGGAR RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB	FREKUENSI	%
1.	Rumah Tinggal, Rumah Kos	7	58,30
2.	Toko/Warung	-	-
3.	Kantor	2	16,70
4.	Rumah Toko	3	25,00
5.	Rumah Kantor	-	-
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 6. Lokasi bangunan

Lokasi bangunan responden sebagian besar terletak pada kawasan permukiman murni (KDB-75%), yakni ada sebesar 83,30% sesuai tabel III.33.

**TABEL III. 33**  
**LOKASI BANGUNAN YANG MELANGGAR RENCANA**  
**GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	LOKASI BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Permukiman Murni (KDB - 75%)	10	83,30
2.	Permukiman (KDB - 30%)	2	16,70
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 7. Pengetahuan Masyarakat Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Masih banyak responden yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), yakni sebesar 66,70%, sesuai tabel: III.34.

**TABEL III. 34**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR GARIS SEMPADAN BANGUNAN TENTANG IMB**

NO	JAWABAN RESPONDEN TENTANG IMB	FREKUENSI	%
1.	Tahu	4	33,30
2.	Tidak tahu	8	66,70
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 8. Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Sebanyak 66,70% responden yang tidak mengetahui Informasi tentang IMB sedangkan informasi tentang IMB, sesuai tabel: III.35.

**TABEL III. 35**  
**SUMBER INFORMASI TENTANG IMB YANG DIPEROLEH PELANGGAR**  
**RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	INFORMASI IMB DIDAPAT MELALUI	FREKUENSI	%
1.	Tidak tahu	8	66,70
2.	Petugas/Aparat	1	8,30
3.	Papan Informasi Tata Ruang	-	-
4.	Radio/Televisi	2	16,70
5.	Media Cetak/Koran	1	8,30
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 9. Pengetahuan Masyarakat tentang Rencana Tata Ruang

Masih rendahnya pengetahuan responden tentang Rencana Tata Ruang, hasil survei menunjukkan ketidaktahuan responden tentang Rencana Tata Ruang ada sebesar 75,00%, sedangkan yang mengetahui Rencana Tata Ruang 25,00%, sesuai tabel III. 36.

**TABEL III. 36**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR GARIS SEMPADAN BANGUNAN TENTANG RENCANA TATA RUANG**

NO	JAWABAN TENTANG PERUNTUKAN RUANG	FREKUENSI	%
1.	Tahu	3	25,00
2.	Tidak tahu	9	75,00
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 10. Penambahan/Perluasan Bangunan

Semua responden melakukan penambahan/perluasan bangunan, sesuai tabel: III.37.

**TABEL III. 37**  
**PENAMBAHAN/PERLUASAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	MELAKUKAN/TIDAK PERLUASAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Melakukan	12	100,00
2.	Tidak melakukan	-	-
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 11. Arah Penambahan Bangunan

Arah penambahan/perluasan yang paling banyak dilakukan responden adalah penambahan bangunan ke arah depan/samping, sesuai tabel III. 38.

**TABEL III. 38**  
**ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan perluasan	-	-
2.	Kedepan/ ke samping	12	100,00
3.	Ke belakang	-	-
4.	Ke atas	-	-
5.	Ke depan/ke samping, ke belakang dan ke atas	-	-
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 12. Jenis Penambahan/Perluasan Bangunan

Berdasarkan data jenis penambahan/perluasan bangunan, jenis penambahan bangunan sebagai tempat usaha paling banyak dilakukan responden, yakni sebesar 50,00%.

Jenis penambahan bangunan berupa tempat usaha ini, sesuai tabel III. 39.

**TABEL III. 39**  
**JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan penambahan	-	-
2.	Garase/car port	4	33,30
3.	Teras/tempat suci	2	16,70
4.	Ruang tidur	-	-
5.	Tempat Usaha	6	50,00
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 13. Teguran Aparat

Responden yang mendapatkan teguran dari aparat sebagai akibat dari bangunannya melanggar/menyalahi ketentuan tata ruang ada sebesar 66,70%, sedangkan responden yang tidak mendapatkan teguran aparat ada sebesar 33,30%, sesuai dengan tabel: III.40.

**TABEL III. 40**  
**TEGURAN APARAT BAGI PELANGGAR RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	MENDAPAT TEGURAN APARAT	FREKUENSI	%
1.	Mendapat	8	66,70
2.	Tidak mendapat	4	33,30
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 14. Frekuensi Teguran

Keberhasilan pelaksanaan IMB sebagai instrumen pengendali tata ruang di kota Denpasar, salah satunya ditentukan oleh kinerja aparat pengendali tata ruang. Ada sebanyak 33,30% bangunan yang melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan, tidak mendapatkan teguran dari aparat, sedangkan teguran lainnya, sesuai dengan tabel: III.41.

**TABEL III. 41**  
**FREKUENSI TEGURAN APARAT BAGI PELANGGAR**  
**RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	JUMLAH TEGURAN YANG DIBERIKAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak Pernah Mendapat Teguran	4	33,30
2.	Pernah Ditegur, 1 kali	6	50,00
3.	Pernah Ditegur, 2 kali	2	16,70
4.	Pernah Ditegur, 3 kali	-	-
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 15. Pemenuhan Panggilan

Ada sebanyak 66,70% responden yang tidak memenuhi panggilan untuk menindaklanjuti teguran dari aparat pengendali tata ruang dan 33,30% memenuhi panggilan teguran tersebut, sesuai dengan tabel: III.42.

**TABEL III. 42**  
**PEMENUHAN PANGGILAN TERHADAP PELANGGARAN**  
**RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	PEMENUHAN PANGGILAN	FREKUENSI	%
1.	Memenuhi	4	33,30
2.	Tidak memenuhi	8	66,70
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 16. Tanggapan Masyarakat sekitar terhadap keberadaan bangunan

Ada sebanyak 66,70% masyarakat sekitar, mendukung keberadaan bangunan yang melanggar Rencana Tata Ruang dan 8,30% tidak mendukung serta 25,00% tidak berkomentar, sesuai dengan tabel: III.43.

**TABEL III. 43**  
**TANGGAPAN MASYARAKAT DI SEKITAR BANGUNAN YANG MELANGGAR**  
**RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO	TANGGAPAN MASYARAKAT SEKITAR	FREKUENSI	%
1	Mendukung	8	66,70
2	Tidak mendukung	1	8,30
3	Tidak berkomentar	3	25,00
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 3.6.3 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

#### 1. Mata Pencaharian

Berdasarkan hasil survei, mata pencaharian masyarakat adalah sebagian besar berprofesi wiraswasta/swasta sebesar 80,00% dan berprofesi PNS/ABRI sebesar 20,00%, sesuai tabel: III.44 berikut ini.

**TABEL III. 44**

#### **MATA PENCAHARIAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	MATA PENCAHARIAN	FREKUENSI	%
1	PNS/ABRI	1	20,00
2	Swasta/Wiraswasta	4	80,00
3	Lain-lain	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 2. Tingkat Pendidikan

Berdasarkan hasil survei tingkat pendidikan responden sebagian besar berpendidikan Akademi/Universitas, sesuai tabel: III.45 berikut ini.

**TABEL III. 45**

#### **PENDIDIKAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	PENDIDIKAN	FREKUENSI	%
0	Lain-lain	-	-
1	SD/SLTP	-	-
2	SLTA/Sederajat	-	-
3	Akademi/Universitas	5	100,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 3. Pendapatan/Penghasilan Masyarakat

Penghasilan responden di wilayah penelitian adalah cukup tinggi, yakni dengan penghasilan rata-rata perbulan, diantara Rp. 1000.000,- sampai dengan Rp.1.500.000,- dan lebih dari Rp.1.500.000,- sebesar 40,00% dan 60,00%, sesuai tabel: III.46.

**TABEL III. 46**  
**PENGHASILAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	PENDAPATAN RERATA PER-BULAN	FREKUENSI	%
1	Kurang dari Rp. 1.000.000,-	-	-
2	Rp.1.000.000 s/dRp.1.500.000,-	2	40,00
3	Lebih dari Rp. 1.500.000 ,-	3	60,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

4. Jumlah Anggota Keluarga

Anggota keluarga yang bukan rumah tangga sebagai penghuni bangunan adalah sebesar 60,00% dari 5 responden yang berada pada lokasi penelitian, sesuai tabel III.47.

**TABEL III. 47**  
**JUMLAH ANGGOTA KELUARGA PELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	JUMLAH ANGGOTA KELUARGA	FREKUENSI	%
1.	Bukan Rumah Tangga	3	60,00
2.	2 orang	1	20,00
3.	3 orang	-	-
4.	4 orang	-	-
5.	Lebih dari 4 orang	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

5. Fungsi Bangunan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Fungsi bangunan eksisting

Fungsi bangunan sesuai dengan IMB yang diterbitkan adalah sebagian besar sebagai rumah tinggal/rumah kos sebesar 40,00%, sesuai tabel III.48.

**TABEL III. 48**  
**FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB DAN FUNGSI BANGUNAN EKSISTING**  
**YANG MELANGGAR RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB	FREKUENSI	%
1.	Rumah Tinggal, Rumah Kos	2	40,00
2.	Toko/Warung	1	20,00
3.	Kantor	1	20,00
4.	Rumah Toko	1	20,00
5.	Rumah Kantor	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 6. Lokasi bangunan

Lokasi bangunan responden seluruhnya terletak pada kawasan permukiman murni (KDB-75%), sesuai tabel III.49 berikut ini.

**TABEL III. 49**  
**LOKASI BANGUNAN YANG MELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	LOKASI BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Permukiman Murni (KDB - 75%)	5	100,00
2.	Permukiman (KDB - 30%)	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 7. Pengetahuan Masyarakat Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), banyak yang tidak mengetahui fungsi dan peranan IMB, sebesar 60,00%, sesuai tabel: III. 50.

**TABEL III. 50**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN**  
**DASAR BANGUNAN TENTANG IMB**

NO	JAWABAN RESPONDEN TENTANG IMB	FREKUENSI	%
1.	Tahu	3	60,00
2.	Tidak tahu	2	40,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 8. Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Sebanyak 40,00% responden yang tidak mengetahui Informasi tentang IMB sedangkan informasi tentang IMB, sesuai tabel: III.51.

**TABEL III. 51**  
**SUMBER INFORMASI TENTANG IMB YANG DIPEROLEH PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	INFORMASI IMB DIDAPAT MELALUI	FREKUENSI	%
1.	Tidak tahu	2	40,00
2.	Petugas/Aparat	-	-
3.	Papan Informasi Tata Ruang	-	-
4.	Radio/Televisi	1	20,00
5.	Media Cetak/Koran	2	40,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 9. Pengetahuan Masyarakat tentang Rencana Tata Ruang

Masih rendahnya pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang, hasil survei menunjukkan ketidaktahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang ada sebesar 40,00%, sedangkan yang mengetahui Rencana Tata Ruang 60,00%, sesuai tabel: III. 52.

**TABEL III. 52**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**  
**TENTANG RENCANA TATA RUANG**

NO	JAWABAN TENTANG PERUNTUKAN RUANG	FREKUENSI	%
1.	Tahu	3	60,00
2.	Tidak tahu	2	40,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 10. Penambahan/Perluasan Bangunan

Semua responden melakukan penambahan/perluasan bangunan, sesuai tabel: III.53.

**TABEL III. 53**  
**PENAMBAHAN/PERLUASAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	MELAKUKAN/TIDAK PERLUASAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Melakukan	5	100,00
2.	Tidak melakukan	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 11. Arah Penambahan Bangunan

Arah penambahan/perluasan yang paling banyak dilakukan masyarakat adalah penambahan bangunan ke arah belakang, sesuai tabel III. 54.

**TABEL III . 54**  
**ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan perluasan	-	-
2.	Kedepan/ ke samping	-	-
3.	Ke belakang	5	100,00
4.	Ke atas	-	-
5	Ke depan/ke samping, ke belakang dan ke atas	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 12. Jenis Penambahan/Perluasan Bangunan

Berdasarkan data jenis penambahan/perluasan bangunan, jenis penambahan bangunan sebagai garase dan ruang tidur paling banyak dilakukan responden, yakni sebesar 40,00%, sesuai tabel III. 55.

**TABEL III. 55**  
**JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan penambahan	-	-
2.	Garase/car port	2	40,00
3.	Teras/tempat suci	-	-
4.	Ruang tidur	2	40,00
5.	Tempat Usaha	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 13. Teguran Aparat

Responden yang mendapatkan teguran dari aparat sebagai akibat dari bangunannya melanggar/menyalahi Rencana Tata Ruang ada sebesar 80,00%, sedangkan responden yang tidak mendapatkan teguran aparat ada sebesar 20,00%, sesuai dengan tabel: III. 56.

**TABEL III. 56**  
**TEGURAN APARAT BAGI PELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	MENDAPAT TEGURAN APARAT	FREKUENSI	%
1.	Mendapat	4	80,00
2.	Tidak mendapat	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 14. Frekuensi Teguran

Keberhasilan pelaksanaan IMB sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang, salah satunya ditentukan pula oleh kinerja aparat pengendali tata ruang. Ada sebanyak 20,00% bangunan yang melanggar Rencana Tata Ruang, tidak mendapatkan teguran dari aparat, sedangkan teguran yang lainnya, sesuai dengan tabel: III. 57.

**TABEL III. 57**  
**FREKUENSI TEGURAN APARAT TERHADAP PELANGGARAN**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	JUMLAH TEGURAN YANG DIBERIKAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak Pernah Mendapat Teguran	1	20,00
2.	Pernah Ditegur, 1 kali	3	60,00
3.	Pernah Ditegur, 2 kali	-	-
4.	Pernah Ditegur, 3 kali	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 15. Pemenuhan Panggilan

Berdasarkan hasil survei dilapangan masih banyak responden yang bangunannya tidak sesuai dengan IMB yang diterbitkan. Ada sebanyak 20,00% responden yang tidak memenuhi panggilan untuk menindaklanjuti teguran dari aparat pengendali tata ruang dan 80,00% memenuhi panggilan teguran tersebut, sesuai dengan tabel: III. 58.

**TABEL III. 58**  
**PEMENUHAN PANGGILAN TERHADAP PELANGGARAN**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	PEMENUHAN PANGGILAN	FREKUENSI	%
1.	Memenuhi	4	80,00
2.	Tidak memenuhi	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 16. Tanggapan Masyarakat sekitar terhadap keberadaan bangunan

Ada sebanyak 20,00% masyarakat sekitar, mendukung keberadaan bangunan yang melanggar tata ruang dan 20,00% tidak mendukung serta 60,00% tidak berkomentar, sesuai dengan tabel: III.59.

**Tabel III. 59**  
**TANGGAPAN MASYARAKAT DI SEKITAR BANGUNAN YANG MELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**

NO	TANGGAPAN MASYARAKAT SEKITAR	FREKUENSI	%
1	Mendukung	1	20,00
2	Tidak mendukung	1	20,00
3	Tidak berkomentar	3	60,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 3.6.4 Karakteristik Pelaku Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan

#### 1. Mata Pencaharian

Berdasarkan hasil survai, mata pencaharian responden adalah sebagian besar berprofesi wiraswasta/swasta sebesar 100,00%, sesuai tabel: III.60 berikut ini.

**TABEL III. 60**  
**MATA PENCAHARIAN PELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	MATA PENCAHARIAN	FREKUENSI	%
1	PNS/ABRI	-	-
2	Swasta/Wiraswasta	5	100,00
3	Lain-lain	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 2. Tingkat Pendidikan

Berdasarkan hasil survai tingkat pendidikan masyarakat sebagian besar berpendidikan berpendidikan Akademi/Universitas, sesuai tabel: III.61 berikut ini.

**TABEL III. 61**  
**PENDIDIKAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	PENDIDIKAN	FREKUENSI	%
0	Lain-lain	-	-
1	SD/SLTP	1	20,00
2	SLTA/Sederajat	1	20,00
3	Akademi/Universitas	3	60,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 3. Pendapatan/Penghasilan Masyarakat

Penghasilan responden di wilayah penelitian adalah cukup tinggi, yakni dengan penghasilan rata-rata perbulan, diantara Rp. 1000.000,- sampai dengan Rp.1.500.000,- dan lebih dari Rp.1.500.000,- sebesar 60,00% dan 40,00%, sesuai tabel: III.62.

**TABEL III. 62**  
**PENGHASILAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	PENDAPATAN RERATA PER-BULAN	FREKUENSI	%
1	Kurang dari Rp. 1.000.000,-	-	-
2	Rp.1.000.000 s/dRp.1.500.000,-	3	60,00
3	Lebih dari Rp. 1.500.000 ,-	2	40,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 4. Jumlah Anggota Keluarga

Anggota keluarga yang bukan rumah tangga sebagai penghuni bangunan adalah sebesar 100,00% dari 5 responden yang berada pada lokasi penelitian, sesuai tabel III.63

**TABEL III. 63**  
**JUMLAH ANGGOTA KELUARGA PELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	JUMLAH ANGGOTA KELUARGA	FREKUENSI	%
1.	Bukan Rumah Tangga	5	100,00
2.	2 orang	-	-
3.	3 orang	-	-
4.	4 orang	-	-
5.	Lebih dari 4 orang	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

#### 5. Fungsi Bangunan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Fungsi bangunan eksisting

Fungsi bangunan sesuai IMB dan fungsi bangunan eksisting adalah adalah sebagian besar sebagai rumah tinggal/rumah kos sebesar 40,00%, sesuai tabel III.64

**TABEL III. 64**  
**FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB DAN FUNGSI BANGUNAN EKSISTING**  
**YANG MELANGGAR RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	FUNGSI BANGUNAN SESUAI IMB	FREKUENSI	%
1.	Rumah Tinggal, Rumah Kos	2	40,00
2.	Toko/Warung	1	20,00
3.	Kantor	1	20,00
4.	Rumah Toko	1	20,00
5.	Rumah Kantor	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 6. Lokasi bangunan

Lokasi bangunan responden seluruhnya terletak pada kawasan permukiman murni (KDB-75%), sesuai tabel III.65 berikut ini.

**TABEL III. 65**  
**LOKASI BANGUNAN YANG MELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	LOKASI BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Permukiman Murni (KDB - 75%)	5	100,00
2.	Permukiman (KDB - 30%)	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 7. Pengetahuan Masyarakat Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), banyak yang tidak mengetahui fungsi dan peranan IMB, sebesar 80,00%, sesuai tabel: III. 66.

**TABEL III. 66**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN**  
**LANTAI BANGUNAN TENTANG IMB**

NO	JAWABAN RESPONDEN TENTANG IMB	FREKUENSI	%
1.	Tahu	1	20,00
2.	Tidak tahu	4	80,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 8. Sumber Informasi Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Sebanyak 40,00% responden yang tidak mengetahui Informasi tentang IMB sedangkan informasi tentang IMB, sesuai tabel: III.67.

**TABEL III. 67**  
**SUMBER INFORMASI TENTANG IMB YANG DIPEROLEH PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	INFORMASI IMB DIDAPAT MELALUI	FREKUENSI	%
1.	Tidak tahu	4	80,00
2.	Petugas/Aparat	-	-
3.	Papan Informasi Tata Ruang	-	-
4.	Radio/Televisi	-	-
5.	Media Cetak/Koran	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 9. Pengetahuan Masyarakat tentang Rencana Tata Ruang

Pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang, hasil survei menunjukkan ketidaktahuan responden tentang Rencana Tata Ruang ada sebesar 20,00%, sedangkan responden yang mengetahui Rencana Tata Ruang sebesar 80,00% , sesuai tabel: III. 68.

**TABEL III. 68**  
**PENGETAHUAN PELANGGAR RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**  
**TENTANG RENCANA TATA RUANG**

NO	JAWABAN TENTANG PERUNTUKAN RUANG	FREKUENSI	%
1.	Tahu	4	80,00
2.	Tidak tahu	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

### 10. Penambahan/Perluasan Bangunan

Semua responden melakukan penambahan/perluasan bangunan, sesuai tabel: III.69.

**TABEL III. 69**  
**PENAMBAHAN/PERLUASAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	MELAKUKAN/TIDAK PERLUASAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Melakukan	5	100,00
2.	Tidak melakukan	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

### 11. Arah Penambahan Bangunan

Arah penambahan/perluasan yang paling banyak dilakukan masyarakat adalah penambahan bangunan ke arah belakang, sesuai tabel III. 70.

**TABEL III. 70**  
**ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan perluasan	-	-
2.	Kedepan/ ke samping	-	-
3.	Ke belakang	5	100,00
4.	Ke atas	-	-
5.	Ke depan/ke samping, ke belakang dan ke atas	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002*

## 12. Jenis Penambahan/Perluasan Bangunan

Berdasarkan data jenis penambahan/perluasan bangunan, jenis penambahan bangunan sebagai ruang tidur paling banyak dilakukan responden, yakni sebesar 100,00%, sesuai tabel III. 71.

**TABEL III. 71**  
**JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN PELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak melakukan penambahan	-	-
2.	Garase/car port	-	-
3.	Teras/tempat suci	-	-
4.	Ruang tidur	5	100,00
5.	Tempat Usaha	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 13. Teguran Aparat

Responden yang mendapatkan teguran dari aparat sebagai akibat dari bangunannya melanggar/menyalahi ketentuan tata ruang ada sebesar 80,00%, sedangkan responden yang tidak mendapatkan teguran aparat ada sebesar 20,00%, sesuai dengan tabel: III. 72.

**TABEL III. 72**  
**TEGURAN APARAT BAGI PELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	MENDAPAT TEGURAN APARAT	FREKUENSI	%
1.	Mendapat	4	80,00
2.	Tidak mendapat	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## 14. Frekuensi Teguran

Keberhasilan pelaksanaan IMB sebagai salah satu instrumen pengendali Rencana Tata Ruang, salah satunya ditentukan pula oleh kinerja aparat pengendali tata ruang. Ada sebanyak 20,00% bangunan yang melanggar Rencana Tata Ruang, tidak mendapatkan teguran dari aparat, sedangkan teguran yang lainnya, sesuai dengan tabel: III. 73.

**TABEL III. 73**  
**FREKUENSI TEGURAN APARAT BAGI PELANGGAR RENCANA**  
**KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	JUMLAH TEGURAN YANG DIBERIKAN	FREKUENSI	%
1.	Tidak Pernah Mendapat Teguran	1	20,00
2.	Pernah Ditegur, 1 kali	3	60,00
3.	Pernah Ditegur, 2 kali	1	20,00
4.	Pernah Ditegur, 3 kali	-	-
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 15. Pemenuhan Panggilan

Berdasarkan hasil survei dilapangan masih banyak responden yang bangunannya tidak sesuai dengan IMB yang diterbitkan. Ada sebanyak 20,00% responden yang tidak memenuhi panggilan untuk menindaklanjuti teguran dari aparat pengendali tata ruang dan 80,00% memenuhi panggilan teguran tersebut, sesuai dengan tabel: III. 74.

**TABEL III. 74**  
**PEMENUHAN PANGGILAN TERHADAP PELANGGARAN RENCANA**  
**KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	PEMENUHAN PANGGILAN	FREKUENSI	%
1.	Memenuhi	4	80,00
2.	Tidak memenuhi	1	20,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

### 16. Tanggapan Masyarakat sekitar terhadap keberadaan bangunan

Ada sebanyak 40,00% masyarakat sekitar, mendukung bangunan yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan dan 60,00% tidak berkomentar, sesuai tabel: III.75.

**TABEL III. 75**  
**TANGGAPAN MASYARAKAT DI SEKITAR BANGUNAN YANG MELANGGAR**  
**RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**

NO	TANGGAPAN MASYARAKAT SEKITAR	FREKUENSI	%
1	Mendukung	2	40,00
2	Tidak mendukung	-	-
3	Tidak berkomentar	3	60,00
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Survei, Tahun 2002

## **BAB IV**

### **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PELANGGARAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KOTA DENPASAR**

Pada bab ini akan dibahas faktor-faktor penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di kota Denpasar, meliputi: 1). Analisis bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) , tetapi melanggar Rencana Tata Ruang di Kota Denpasar, 2). Analisis faktor-faktor utama penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, 3). Analisis hubungan antara jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan faktor utama penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.

#### **4.1 Analisis Bangunan Yang Dilengkapi Dengan Ijin mendirikan Bangunan (IMB), Tetapi Melanggar Rencana Tata Ruang Di Kota Denpasar**

Dalam analisis ini akan diuraikan secara deskriptif dari bangunan yang dilengkapi Ijin mendirikan Bangunan (IMB), tetapi melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar. Pelanggaran Rencana Tata Ruang terjadi sebagai akibat dari adanya ketidak sesuaian antara Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar, yang dipakai sebagai dasar dalam penerbitan Ijin mendirikan Bangunan (IMB). Adanya ketidaksesuaian antara Ijin mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Kota Denpasar dengan kondisi bangunan eksisting mengakibatkan terjadinya jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang, antara lain :

##### **4.1.1 Pelanggaran Rencana Guna Lahan**

Yang dimaksud dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan dalam hal ini adalah adanya ketidaksesuaian antara fungsi bangunan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Denpasar dengan fungsi bangunan eksisting.

Pelanggaran Rencana Guna Lahan, terjadi karena masyarakat selaku pemilik bangunan, tidak segera melaporkan perubahan fungsi bangunannya kepada Pemerintah Kota Denpasar atau melalui Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar.

Jumlah pelanggaran Rencana Guna Lahan, frekuensinya ada sejumlah 76 pelanggar atau 78,00% dari 98 pelanggar Rencana Tata Ruang di Kota Denpasar (lihat tabel: III.10), berdasarkan jumlah frekuensi tersebut terdapat beberapa varian dari jenis pelanggaran Rencana Guna Lahan, antara lain:

a. Pelanggaran Rencana Guna Lahan

Pelanggaran jenis ini dimaksud adalah hanya 1 (satu) jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh responden dengan frekuensi sejumlah 29 pelanggar atau 39,00% dari 76 pelanggar Rencana Guna Lahan, (lihat tabel III.10).

b. Pelanggaran Rencana Guna Lahan yang diikuti dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan. Bangunan (GSB).

Pelanggaran jenis ini dimaksud adalah ada 2 (dua) jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh pelanggar dengan frekuensi sejumlah 31 pelanggar atau 41,00% dari 76 pelanggar Rencana Guna Lahan, (lihat tabel III.10).

c. Pelanggaran Rencana Guna Lahan yang diikuti dengan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

Pelanggaran jenis ini dimaksud adalah ada 2 (dua) jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh pelanggar dengan frekuensi

sejumlah 5 pelanggar atau 6,50% dari 76 pelanggar Rencana Guna Lahan, (lihat tabel III.10).

- d. Pelanggaran Rencana Guna Lahan yang diikuti dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Pelanggaran jenis ini dimaksud adalah ada dua jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh pelanggar dengan frekuensi sejumlah 1 pelanggar atau 0,50% dari 76 pelanggar Rencana Guna Lahan, (lihat tabel: III.10).

- e. Pelanggaran Rencana Guna Lahan yang diikuti dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Pelanggaran jenis ini dimaksud adalah ada 4 (dua) jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang, seperti tersebut diatas dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh responden dengan frekuensi sejumlah 10 pelanggar atau 13,00% dari 76 pelanggar Rencana Guna Lahan, (lihat tabel: III.10). Bangunan yang melanggar Rencana Guna Lahan, Garis Sempada Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan.

#### **4.1.2 Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan**

Jenis Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ini frekuensinya ada sejumlah 12 pelanggar atau 12,00% dari sejumlah 98 pelanggar Rencana Tata Ruang. Pelanggaran jenis ini dimaksud adalah ada 1 (satu) jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh responden, (lihat tabel: III.10). Bangunan yang melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah bangunan eksisting yang tidak sesuai dengan jarak yang disyaratkan antara as jalan dengan kolom/bangunan terluar. Ketentuan Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), seperti dibawah ini:

GSB = Jarak antara as jalan dengan kolom (tiang beton) bangunan terluar
---

#### 4.1.3 Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Jenis Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ini frekuensinya ada sejumlah 5 pelanggar atau 5,00% dari jumlah total 98 pelanggar Rencana Tata Ruang. Pelanggaran jenis ini dimaksud ada 1 (satu) jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), (lihat tabel: III.10), karena sudah tidak sesuai antara KDB yang tertuang dalam IMB yang diterbitkan dengan kondisi bangunan eksisting. Perhitungan Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), seperti dibawah ini:

$$\text{KDB} = \frac{\text{Luas lantai dasar bangunan}}{\text{Luas kapling}}$$

#### 4.1.4 Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Jenis Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ini frekuensinya ada sejumlah 5 pelanggar atau 5,00% dari jumlah total 98 pelanggar Rencana Tata Ruang. Pelanggaran jenis ini dimaksud adalah ada 1 (satu) jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dalam 1 (satu) persil lahan yang dimiliki oleh pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan, karena sudah tidak sesuai antara KLB yang tertuang dalam IMB yang diterbitkan dengan kondisi bangunan eksisting. Perhitungan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), seperti di bawah ini:

$$\text{KLB} = \frac{\text{Luas total lantai bangunan}}{\text{Luas kapling}}$$

Untuk lebih jelasnya, jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, sesuai tabel: IV.1.

**TABEL IV . 1**  
**JENIS-JENIS PELANGGARAN RENCANA TATA RUANG DARI BANGUNAN**  
**YANG DILENGKAPI IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA DENPASAR**

No.	JENIS PELANGGARAN TATA RUANG	IMB & FUNGSI BANGUNAN EKSISTING	JUMLAH	%	KETERANGAN
1	PRT	Tidak sesuai	29	30,00	1 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
2	PRT & GSB	Tidak sesuai	31	32,00	2 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
3	PRT & KDB	Tidak sesuai	5	5,00	2 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
4	PRT & KLB	Tidak sesuai	1	1,00	2 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
5	PRT,GSB,KDB & KLB	Tidak sesuai	10	10,00	4 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
6	GSB	Sesuai	12	12,00	1 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
7	KDB	Sesuai	5	5,00	1 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
8	KLB	Sesuai	5	5,00	1 jenis pelanggaran tata ruang dalam 1 persil
	Jumlah		98	100,00	

Sumber: Hasil analisa, 2002

Keterangan:

1. PRT = Pelanggaran Rencana Guna Lahan
2. GSB = Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan
3. KDB = Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan
4. KLB = Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan

#### 4.2. Analisis Faktor-faktor Utama Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar

Dalam analisis faktor ini dibantu dengan alat analisis statistik Program SPSS versi 10 dan analisis statistik, dengan tahapan-tahapan proses analisis (lihat lampiran C) yang akan dianalisis sesuai dengan faktor-faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tertuang dalam rangkuman kajian teori.

Berkenaan dengan besaran angka, angka korelasi berkisar pada 0 (tidak ada korelasi sama sekali) dan 1 (korelasi sempurna). Sebenarnya tidak ada ketentuan yang tepat mengenai apakah angka korelasi tertentu menunjukkan tingkat korelasi yang tinggi atau lemah. Namun dapat dijadikan pedoman sederhana bahwa angka korelasi diatas 0,50 menunjukkan korelasi yang cukup kuat, sedang dibawah 0,50 korelasi lemah (Santoso,2002:291). Selain itu, tanda korelasi juga berpengaruh pada penafsiran hasil. Tanda - (negatif) pada hasil analisis menunjukkan adanya arah yang berlawanan, sedangkan tanda + (positif) menunjukkan arah yang sama.

Ada 11 (sebelas) variabel penilaian sebagai *input* data dari rangkuman data primer, selanjutnya akan diproses dalam analisis faktor ini, sehingga dapat memberikan penjelasan dari ke 4 (empat) Faktor/Indikator penilaian, sesuai tabel: IV.2.

**TABEL IV. 2**  
**INDIKATOR DAN VARIABEL PENILAIAN FAKTOR-FAKTOR PENENTU**  
**UTAMA PELANGGARAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**  
**DI KOTA DENPASAR**

NO	FAKTOR/INDIKATOR PENILAIAN	VARIABEL PENILAIAN
A	<b>Ekonomi</b> Pendapat masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendapatan/penghasilan tambahan masyarakat, seperti: Keberadaan usaha di dalam bangunan</li> </ul>
B	<b>Fisik/Lahan</b> Keterbatasan lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terbatasnya lahan yang dimiliki masyarakat/ lokasi kepemilikan lahan pada kawasan permukiman saja</li> <li>• Pengembangan/perluasan bangunan dari bangunan awal</li> </ul>
C	<b>Hukum/Legal Kontrol</b> Rendahnya peneanaan sanksi hukum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengetahuan masyarakat tentang tata ruang.</li> <li>• Sumber Informasi tentang tata ruang.</li> <li>• Pengetahuan Masyarakat tentang tujuan manfaat IMB.</li> <li>• Frekuensi teguran oleh aparat pengendali tata ruang</li> </ul>
D	<b>Sosial</b> Kegiatan Sosial Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mata Pencaharian</li> <li>• Pendidikan masyarakat</li> <li>• Jumlah anggota keluarga yang berada dalam bangunan</li> <li>• Tanggapan masyarakat sekitar terhadap kehadiran fungsi bangunan yang baru</li> </ul>

*Sumber: Hasil Kajian Literatur, 2002*

#### 4.2.1 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Guna Lahan

Hasil proses analisis statistik menunjukkan bahwa ada 3 (tiga) *Eigenvalues*, hal ini berarti proses analisis ini akan dilakukan perputaran/dirotasi sebanyak 3 (tiga) tahapan, masing-masing tahapan tersebut selanjutnya akan didiskripsikan sesuai dengan tema dari penelitian. Pada tahap ini dapat diungkapkan beberapa variabel penilaian dari 4 (empat)



faktor/Indikator Penilaian yang ada, seperti: faktor ekonomi, faktor fisik/lahan, faktor faktor hukum dan faktor sosial yang akan menggambarkan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan.

Pada tahap ekstraksi faktor utama, diperoleh hasil berupa nilai *eigenvalue* dari ke 3 (tiga) faktor dengan nilai lebih besar dari 1 (satu) dengan nilai persentase kumulatif berkisar antara 43,063% sampai dengan 91,754% sehingga ke 3 (tiga) faktor tersebut secara kumulatif memberikan pengaruh terhadap data dasar, selanjutnya untuk perhitungan *loading* faktor berada pada matrik faktornya (lihat pada lampiran C.1).

Ada 2 (dua) nilai *loading* faktor yang akan muncul dalam proses perhitungan dalam Analisis Faktor ini, antara lain:

- Nilai *loading* faktor positif (+), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Nilai *loading* faktor negatif (-), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat, tetapi memiliki kecenderungan tidak berpengaruh terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Hasil Perhitungan Analisis Faktor, seperti pada lampiran C.1.

Proses perputaran/rotasi sebanyak 3 (tiga) kali dengan memberikan pemaknaan/diskripsi dari masing-masing perputaran/rotasi tersebut, antara lain:

#### **Faktor Utama Pertama**

Pada rotasi tahap I ini ada 1 (satu) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor sosial diikuti dengan 2 (dua) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

- **Faktor Sosial**

1. Mata pencaharian, memiliki loading faktor positif (+ 0,806) artinya bahwa mata pencaharian memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, (lihat pada lampiran C.1).

Semakin banyak pelanggar Rencana Guna Lahan yang ber-mata pencaharian bukan PNS/ABRI atau lainnya, semakin banyak terjadi pelanggaran Rencana Guna Lahan. Sebagian besar mata pencaharian pelanggar Rencana Guna Lahan adalah yang bermata pencaharian swasta atau ada sebesar 68,40% (lihat tabel III.11) sebagai faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan.

Kecendrungan responden bermata pencaharian swasta melakukan pelanggaran Rencana Guna Lahan adalah untuk peningkatan ekonomi, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya fungsi bangunan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) lebih banyak berfungsi sebagai rumah tinggal/rumah kos (lihat pada tabel III.15), telah banyak berubah menjadi tempat usaha lainnya atau sesuai dengan fungsi bangunan eksisting (lihat pada tabel III.16). Ada sejumlah 71 pelanggar Rencana Guna Lahan atau 93,40% yang bangunannya telah mengalami perubahan fungsi menjadi tempat usaha jasa dan perdagangan dari 76 pelanggar Rencana Guna Lahan. Yang dimaksud dengan tempat usaha lainnya dalam hal ini adalah bangunan dengan fungsi sebagai kegiatan usaha jasa dan perdagangan, seperti: rumah sakit, hotel/penginapan, garmen, kargo dan gudang. Menurut Chapin (1979:248), bahwa swasta ini menempati posisi strategis di pusat-pusat pertumbuhan kota dengan kegiatan jasa dan perdagangan, industri dan lain-lain. Posisi strategis dari lahan yang dimiliki responden, yakni berada pada jalur penghubung dengan permukiman campuran yang merupakan kawasan dengan perkembangannya cukup pesat.

Jadi responden yang bermata pencaharian swasta berpengaruh kuat terhadap perubahan guna lahan, hal ini dilakukan karena swasta berorientasi pada ekonomi.

2. Jumlah anggota keluarga, memiliki loading faktor negatif (- 0,836) artinya bahwa jumlah anggota keluarga memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, (lihat lampiran C.1).

Semakin sedikit jumlah anggota keluarga, semakin besar kecendrungan terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Yang dimaksud dengan jumlah anggota keluarga sedikit dalam hal ini adalah kegiatan didominasi sebagai kegiatan usaha jasa dan perdagangan atau kegiatan bukan rumah tangga. Kegiatan jasa dan perdagangan (kegiatan bukan rumah tangga) dari faktor sosial ini dengan prosentase sebesar 69,70% (lihat tabel III. 14).

Kegiatan jasa dan perdagangan pada bangunan yang dilakukan oleh pelanggar Rencana Guna Lahan dalam hal ini adalah kegiatan tersebut dapat dilihat secara nyata dari fungsi bangunan eksisting. Identitas penghuni seperti yang sering diungkapkan Pocock & Hudson (1979:81), yang dalam hal ini bukan rumah tangga (kegiatan usaha jasa dan perdagangan) secara langsung akan berpengaruh terhadap perubahan Rencana Guna Lahan. Fungsi bangunan eksisting sebagian besar sebagai tempat usaha jasa/ perdagangan (lihat tabel III.16) adanya indikasi untuk peningkatan perekonomian.

Jadi kegiatan yang bukan rumah tangga atau kegiatan yang didominasi kegiatan usaha jasa dan perdagangan sebagai penyebab terjadinya perubahan guna lahan yang berorientasi pada ekonomi.

### **Faktor Utama Kedua**

Pada rotasi tahap II ini ada 1 (satu) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Hukum, Faktor Sosial dan Faktor Fisik/lahan yang diikuti masing-masing dengan 1 (satu) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

- **Faktor Hukum**

1. Teguran aparat pengendali tata ruang, memiliki loading faktor positif (+ 0,756) artinya bahwa teguran aparat memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, (lihat lampiran C.1).

Semakin sedikit teguran semakin bertambah jumlah pelanggaran Rencana Guna Lahan terjadi. Masih ada sebesar 30,30% (lihat tabel III.24) pelanggar Rencana Guna Lahan yang tidak mendapatkan teguran dari aparat pengendali tata ruang.

Belum terjaganya semua pelanggar Rencana Guna Lahan mendapatkan teguran dari aparat, hal ini mempunyai kecenderungan terhadap belum optimalnya peran aparat pengendali tata ruang dan ada kecenderungan kurangnya jumlah aparat pengendali tata ruang dalam monitoring dan evaluasi terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan. Belum optimalnya kinerja aparat pengendali tata ruang dalam hal ini membuka peluang untuk diadakannya kerjasama dengan pihak lain yang terkait sebagai pengawas pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar.

Jadi pelanggar Rencana Guna lahan yang tidak mendapatkan teguran dari aparat pengendali tata ruang karena belum optimalnya kinerja yang dilaksanakan aparat pengendali tata ruang merupakan salah satu faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan.

- **Faktor Fisik/Lahan**

1. Tanggapan Masyarakat Sekitar, memiliki loading faktor negatif (- 0,714) artinya tanggapan masyarakat memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, (lihat lampiran C.1).

Semakin besar dukungan masyarakat terhadap pelanggaran Rencana Guna Lahan semakin banyak terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Ada sejumlah 68,80% (lihat

tabel III. 27) tanggapan dari masyarakat sekitar yang menyatakan dukungannya terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Yang dimaksud dengan dukungan masyarakat sekitar dalam hal ini adalah masyarakat merasakan posisi yang strategis dari guna lahan permukiman yang telah berubah menjadi menjadi guna lahan yang menampung kegiatan usaha jasa dan perdagangan.

Dukungan masyarakat erat kaitannya dengan guna lahan eksisting, seperti antara lain: masyarakat sekitar dapat ikut serta untuk bekerja dengan jarak yang relatif cukup dekat atau akibat dari meningkatnya nilai guna lahan disekitarnya sebagai tempat usaha jasa dan perdagangan. Dukungan Menurut Chapin (1979:248), dari teori lokasi yang digunakan untuk tercapainya jangkauan pelayanan yang ekonomis dan cepat mendapatkan keuntungan. Jadi dengan adanya jarak jangkauan yang cukup dekat antara tempat kerja dengan tempat tinggal para pekerja merupakan keuntungan ekonomi yang diperoleh masyarakat sekitar. Dukungan dari masyarakat sekitar berkaitan dengan terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan secara langsung berpengaruh, seperti adanya keberadaan tempat usaha (garmen, cargo dan lain-lain) yang banyak menyerap tenaga kerja akan berdampak terhadap perkembangan wilayah sekitarnya pula.

Jadi dukungan masyarakat ini menguntungkan masyarakat sekitar terhadap peluang untuk bekerja atau memanfaatkan dampak keikutsertaan masyarakat dalam kegiatan usaha sebagai akibat telah terjadinya perubahan guna lahan.

- **Faktor Fisik/Lahan**

1. Penambahan/Perluasan Bangunan, memiliki loading faktor positif (+ 0,411) artinya penambahan/perluasan bangunan memiliki hubungan/korelasi yang lemah terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, (lihat lampiran C.1).

Semakin banyak yang melakukan penambahan/ perluasan bangunan semakin banyak terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Ada sebesar 61,80% pelanggar Rencana Guna Lahan yang melakukan penambahan/perluasan bangunannya baik ke arah horisontal maupun ke arah vertikal (lihat tabel III.21). Yang dimaksud penambahan/pengembangan bangunan ke arah horisontal dalam hal ini adalah penambahan bangunan ke arah horisontal (depan, samping dan belakang), sehingga akan melanggar ketentuan Rencana Garis Sempadan Bangunan dan melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan dan pengembangan bangunan ke arah vertikal (ke atas).

Adanya kecenderungan responden melakukan penambahan/perluasan adalah untuk mendukung kegiatan usaha jasa dan perdagangan dan optimalisasi pemanfaatan lahan yang dimiliki responden dari bertambahnya nilai guna lahan di lokasi ini. Guna lahan yang telah berubah pada lokasi penelitian atau fungsi bangunan eksisting telah mengalami perubahan sebagai tempat usaha jasa dan perdagangan yang berorientasi pada ekonomi, diikuti pula dengan penambahan/perluasan baik ke arah horisontal maupun secara vertikal.

Jadi penambahan/perluasan bangunan guna mendukung kegiatan usaha jasa dan perdagangan yang dilakukan pelanggar Rencana Guna Lahan memiliki orientasi untuk peningkatan ekonomi.

### **Faktor Utama Ketiga**

Pada rotasi tahap III ini ada 2 (dua) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Ekonomi dan Faktor Hukum diikuti dengan 3 (tiga) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

- **Faktor Ekonomi**

1. Penghasilan, memiliki loading faktor positif (+ 0,651) artinya penghasilan memiliki hubungan/korelasi yang kuat dengan terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, (lihat lampiran C.1).

Semakin tinggi penghasilan dari pelanggar Rencana Guna Lahan, semakin besar terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Bila dikaitkan dengan penghasilan ini, ada sebesar 60,50% pelanggar Rencana Guna Lahan yang memiliki penghasilan diatas Rp. 1.500.000,-(lihat tabel III.13).

Adanya kecendrungan semakin tingginya penghasilan pelanggar Rencana Guna Lahan akibat dari keberhasilan yang diraih oleh pelanggar Rencana Guna Lahan tersebut dalam mengelola tempat usaha jasa dan perdagangan ( seperti: rumah sakit swasta, hotel/penginapan, garmen, kargo dan gudang), sehingga keberhasilan dari faktor ekonomi ini mengakibatkan Rencana Guna Lahan sudah tidak sesuai dengan kebutuhan pada saat ini. Keberhasilan bidang ekonomi merupakan identitas dari pemilik bangunan dan mereka akan berupaya mengoptimalkan lahan yang dimiliki untuk menunjang kegiatan usaha/jasa dan perdagangan.

Jadi pelanggar Rencana Guna Lahan yang memiliki penghasilan lebih besar dari Rp. 1.500.000,-, yang telah berhasil dalam bidang ekonomi ini sebagai faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan.

- **Faktor Hukum**

1. Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki loading faktor positif (+ 0,645) artinya pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki hubungan yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, (lihat lampiran C.1).

Semakin banyak yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), semakin banyak pula terjadi pelanggaran Rencana Guna Lahan. Ada sebesar 51,30% pelanggar Rencana Guna Lahan yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan.

Ada kecendrungan kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) mengakibatkan masih banyak diantara pelanggar Rencana Guna Lahan tidak mengetahui pengetahuan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lebih transparan kepada masyarakat luas, salah satu disebabkan belum beroperannya kerjasama yang perlu dibina antar *stakeholder* pembangunan di Kota Denpasar.

Jadi pelanggar Rencana Guna Lahan yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan akibat kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan.

2. Pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang, memiliki *loading* faktor positif (+0,501) artinya bahwa Pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang memiliki hubungan yang sangat kuat terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan.

Semakin banyak yang tidak mengetahui Rencana Tata Ruang, semakin banyak yang melanggar Rencana Guna Lahan. Ada sebesar 63,20% pelanggar Rencana Guna Lahan yang tidak mengetahui Rencana Tata Ruang (lihat tabel III. 20).

Ada kecendrungan kurangnya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, mengakibatkan terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Rencana Tata Ruang yang didalamnya tertuang pula tentang Rencana Guna Lahan sebaiknya disosialisasikan secara transparan kepada masyarakat luas, sehingga masyarakat yang akan membangun di Kota Denpasar mengetahui aturan-aturan yang diijinkan.

Jadi pelanggaran Rencana Guna Lahan yang tidak mengetahui tentang Rencana Tata Ruang akibat kurangnya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang Kota Denpasar menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan.

Untuk lebih jelasnya hasil analisis faktor utama penyebab pelanggaran Rencana Guna Lahan, dapat dilihat pada tabel IV.3, sebagai berikut.

**TABEL IV. 3**  
**RANGKUMAN HASIL ANALISIS FAKTOR UTAMA PENYEBAB**  
**PELANGGARAN RENCANA GUNA LAHAN**

N O	FAKTOR UTAMA	INDIKATOR PENILAIAN	VARIABEL PENILAIAN	NLAI LOADING FAKTOR	DISKRIPSI FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PELANGGARAN RENCANA GUNA LAHAN
1	Pertama	• Sosial	• Mata pencaharian • Jumlah anggota keluarga	• + 0,806 • - 0,836	• Mata pencaharian Swasta, hubungannya kuat • Bukan rumah tangga, hubungannya kuat
2	Kedua	• Hukum	• Teguran Aparat	• + 0,756	• Pernah ditegur, hubungannya kuat
		• Sosial	• Tanggapan masyarakat	• - 0,714	• Dukungan masyarakat, hubungannya kuat
		• Fisik/lahan	• Penambahan perluasan	• + 0,411	• Melakukan penambahan, hubungannya lemah
3	Ketiga	• Ekonomi	• Penghasilan masyarakat	• + 0,651	• Tingginya penghasilan, hubungannya kuat
		• Hukum	• Pengt. ttg IMB • Pengt. ttg tata ruang	• + 0,645 • - 0,806	• Tidak tahu ttg IMB, hubungannya kuat • Semakin tidak tahu ttg tata ruang, hubungannya kuat

Sumber: Hasil Analisis, 2002

#### 4.2.2 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan

Hasil proses analisis statistik (lihat lampiran C. 2) menunjukkan bahwa ada 2 (dua) *Eigenvalues*, hal ini berarti proses analisis ini akan dilakukan perputaran/dirotasi sebanyak 2 (dua) tahapan, masing-masing tahapan tersebut selanjutnya akan didiskripsikan sesuai dengan tema dari penelitian. Pada tahap ini dapat diungkapkan beberapa variabel penilaian dari 4 (empat) faktor/Indikator Penilaian yang ada, seperti: faktor ekonomi, faktor fisik/lahan, faktor faktor hukum dan faktor sosial yang akan menggambarkan Faktor Utama penyebab terjadinya pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Pada tahap ekstraksi faktor utama, diperoleh hasil berupa nilai *eigenvalue* dari ke 2 (dua) faktor dengan nilai lebih besar dari 1 (satu) dengan nilai persentase kumulatif

berkisar antara 40,1893% sampai dengan 69,712% sehingga ke 2 (dua) faktor tersebut secara kumulatif memberikan pengaruh terhadap data dasar, selanjutnya untuk perhitungan *loading* faktor berada pada matrik faktornya (lihat lampiran C. 2).

Ada 2 (dua) nilai *loading* faktor yang akan muncul dalam proses perhitungan dalam Analisis Faktor ini, antara lain:

- Nilai *loading* faktor positif (+), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dari bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Nilai *loading* faktor negatif (-), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat, tetapi memiliki kecendrungan tidak berpengaruh terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dari bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Hasil Perhitungan Analisis Faktor, seperti pada lampiran C. 2. Proses perputaran/rotasi sebanyak 2 (dua) kali dengan memberikan pemaknaan/diskripsi dari masing-masing perputaran/rotasi tersebut, antara lain:

### **Faktor Utama Pertama**

Pada rotasi tahap I ini ada 2 (dua) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Sosial dan Faktor Hukum diikuti dengan 3 (tiga) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

#### **• Faktor Sosial**

1. Mata pencaharian, memiliki *loading* faktor negatif (- 0,877) artinya bahwa mata pencaharian memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), (lihat lampiran C. 2).

Semakin sedikit pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang bermata pencaharian PNS/ABRI atau lainnya, semakin besar terjadi pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ada sebesar 83,30% pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang bermata pencaharian swasta, (lihat tabel III. 28).

Ada kecendrungan pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang bermata pencaharian swasta melakukan penambahan/perluasan bangunan ke arah horisontal (ke depan/ ke samping) untuk mendukung tempat usahanya. Karena semata-mata untuk mengejar keuntungan ekonomi, responden swasta dalam hal ini akan mengabaikan ketentuan Rencana Garis Sempadan Bangunan. Kecendrungan lainnya adalah dilakukan sebagai akibat dari pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ingin mengoptimalkan lahan yang dimiliki.

Jadi pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang bermata pencaharian sebagai swasta yang berorientasi pada bidang ekonomi sebagai faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB).

2. Pendidikan , memiliki loading faktor positif (+ 0,853) artinya bahwa pendidikan memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), (lihat lampiran C. 2).

Semakin tinggi tingkat pendidikan pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), semakin besar pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ada sebesar 66,70% pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), dengan tingkat pendidikan SLTA/ sederajat yang melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), (lihat tabel III.29).

Ada kecendrungan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dapat dilakukan oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa melihat tingkat pendidikannya, sehingga

justro responden yang memiliki pendidikan akan melihat kelemahan dari aturan Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Atau kecendrungan lain, seperti kurang tegasnya sanksi hukum yang diberikan aparat pengendali tata ruang tanpa melihat tingkat pendidikan, sehingga Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) tersebut tetap akan dilanggar/disalahi.

Jadi pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), yang lebih banyak dilakukan responden dengan tingkat pendidikan SLTA/ sederajat dalam hal ini sebagai akibat dari lemahnya peraturan dan kurang tegasnya terhadap peneraan sanksi hukum.

- **Faktor Hukum**

1. Pengetahuan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki loading faktor positif (+ 0,843) artinya bahwa Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), (lihat lampiran C. 2).

Semakin sedikit yang mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) semakin banyak terjadi pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ada sebesar 66,70% pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), (lihat tabel III. 34).

Banyak diantara pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki kecendrungan kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Sosialisasi dalam hal ini dimaksud adalah sosialisasi secara transparan kepada masyarakat luas di Kota Denpasar.

Jadi pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) akibat kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB).

## **Faktor Utama Kedua**

Pada rotasi tahap II ini ada 3 (tiga) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Fisik/lahan, Faktor Sosial dan Faktor Hukum yang diikuti masing-masing dengan 1 (satu) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

- **Faktor Fisik/Lahan**

1. Lokasi bangunan memiliki loading faktor positif (+ 0,487) artinya bahwa Lokasi Bangunan memiliki hubungan/korelasi yang lemah terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), (lihat lampiran C. 2).

Semakin besar pelanggar yang memiliki bangunan pada lokasi permukiman murni dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB-75%), semakin banyak yang melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ada sebesar 83,30% pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) memiliki bangunan pada lokasi permukiman murni (dengan KDB 75%), (lihat tabel III.33).

Ada kecenderungan bahwa responden pada lokasi permukiman murni ini melakukan pengembangan bangunan ke arah horisontal (ke depan) karena berkeinginan untuk mengoptimalkan lahan yang dimiliki. Nilai lahan di Kota Denpasar cukup tinggi sehingga masyarakat tidak mampu lagi untuk membeli lahan baru di lokasi yang lain. Kecenderungan terhadap pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah karena belum adanya sanksi yang tegas dari aparat di lokasi ini (permukiman dengan KDB 75%).

Jadi pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang dilakukan pada lokasi permukiman murni (KDB-75%) adalah sebagai upaya untuk optimalisasi pemanfaatan lahan dan belum tegasnya sanksi hukum.

- **Faktor Sosial**

1. Tanggapan Masyarakat Sekitar, memiliki loading faktor positif (+ 0,873) artinya bahwa Tanggapan masyarakat sekitar memiliki hubungan/korelasi kuat terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), (lihat lampiran C.2).

Semakin besar dukungan masyarakat terhadap pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) semakin banyak terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ada sejumlah 66,70% (lihat tabel III. 42) tanggapan dari masyarakat sekitar menyatakan dukungan terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Adanya kecenderungan kurangnya sanksi hukum yang tegas terhadap pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), walaupun mendapatkan dukungan masyarakat sekitar. Dukungan masyarakat sekitar dalam hal ini merupakan dukungan yang ilegal terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Kecenderungan lain terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) akibat keterbatasan lahan yang dimiliki responden.

Jadi adanya dukungan dari masyarakat sekitar terhadap pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) akibat tidak adanya sanksi yang tegas dari aparat pengendali tata ruang dan optimalisasi kepemilikan lahan.

- **Faktor Hukum**

1. Teguran Aparat, memiliki loading faktor negatif (- 0,745) artinya bahwa Teguran Aparat memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), (lihat lampiran C. 2).

Semakin sedikit pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang mendapat teguran dari aparat, semakin besar terjadi pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ada sebesar 66,70% pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang mendapatkan teguran dari aparat, dan yang tidak mendapatkan teguran ada sebesar 33,30% (lihat tabel III. 40).

Ada kecendrungan belum terjangkaunya teguran aparat pengendali tata ruang kepada semua pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), karena belum optimalnya kinerja aparat pengendali tata ruang. Kecendrungan belum optimalnya kinerja aparat membuka peluang untuk diadakannya kerja sama dengan pihak lain yang terkait sebagai pengawas pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan.

Jadi pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) terjadi karena belum optimal kinerja aparat pengendali tata ruang.

Untuk lebih jelasnya hasil analisis faktor utama penyebab pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), dapat dilihat pada tabel: IV.4, sebagai berikut.

**TABEL IV. 4**  
**RANGKUMAN HASIL ANALISIS FAKTOR UTAMA PENYEBAB PELANGGARAN**  
**RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)**

<b>N O</b>	<b>FAKTOR UTAMA</b>	<b>INDIKATOR PENILAIAN</b>	<b>VARIABEL PENILAIAN</b>	<b>NLAI LOADING FAKTOR</b>	<b>DISKRIPSI FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PELANGGARAN RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)</b>
1	Pertama	• Sosial	• Mata pencaharian • Pendidikan	• - 0,877 • + 0,857	• Swasta, hubungannya kuat • SLTA/ sederajat, hubungannya kuat
		• Hukum	• Pengt. ttg IMB	• + 0,843	• Tidak tahu ttg IMB, hubungannya kuat
2	Kedua	• Fisik/ lahan	• Lokasi bangunan	• + 0,487	• Bang. di permukiman murni, hubungannya lemah
		• Sosial	• Tanggapan masyarakat	• + 0,714	• Dukungan masyarakat, hubungannya kuat
		• Hukum	• Teguran Aparat	• - 0,745	• Pernah ditegur, hubungannya kuat

*Sumber: Hasil Analisis, 2002*

### 4.2.3 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan

Hasil proses analisis statistik menunjukkan bahwa ada 4 (dua) *Eigenvalues*, hal ini berarti proses analisis ini akan dilakukan perputaran/dirotasi sebanyak 4 (empat) tahapan, masing-masing tahapan tersebut selanjutnya akan didiskripsikan sesuai dengan tema dari penelitian. Pada tahap ini dapat diungkapkan beberapa variabel penilaian dari 4 (empat) faktor/Indikator Penilaian yang ada, seperti: faktor ekonomi, faktor fisik/lahan, faktor faktor hukum dan faktor sosial yang akan menggambarkan Faktor Utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

Pada tahap ekstraksi faktor utama, diperoleh hasil berupa nilai *eigenvalue* dari ke 4 (empat) faktor dengan nilai lebih besar dari 1 (satu) dengan nilai persentase kumulatif berkisar antara 41,078% sampai dengan 97,354% sehingga ke 4 (empat) faktor tersebut secara kumulatif memberikan pengaruh terhadap data dasar, selanjutnya untuk perhitungan *loading* faktor berada pada matrik faktornya (lihat lampiran C. 3).

Ada 4 (empat) nilai *loading* faktor yang akan muncul dalam proses perhitungan dalam Analisis Faktor ini, antara lain:

- Nilai *loading* faktor positif (+), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dari bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Nilai *loading* faktor negatif (-), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat, tetapi memiliki kecenderungan tidak berpengaruh terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dari bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Hasil Perhitungan Analisis Faktor, seperti pada lampiran C. 3. Proses perputaran/rotasi sebanyak 4 (empat) kali dengan memberikan pemaknaan/diskripsi dari masing-masing perputaran/rotasi tersebut, antara lain:

### **Faktor Utama Pertama**

Pada rotasi tahap I ini ada 3 (tiga) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Sosial dan Faktor Hukum diikuti dengan 3 (tiga) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

#### **• Faktor Sosial**

1. Mata pencaharian, memiliki *loading* faktor positif (+ 0,924) artinya bahwa mata pencaharian memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran rencana koefisien dasar bangunan, (lihat lampiran C. 3).

Semakin sedikit pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang bermata pencaharian PNS/ABRI atau lainnya, semakin besar terjadi pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ada sebesar 80,00% pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang bermata pencaharian swasta, (lihat tabel III. 44).

Ada kecenderungan pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang bermata pencaharian swasta melakukan penambahan/perluasan bangunan ke arah horisontal (ke belakang) untuk menambah ruang. Kecenderungan ini dilakukan sebagai akibat dari pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ingin mengoptimalkan lahan yang dimiliki. Optimalisasi lahan dilakukan responden sebagai akibat mahalnya harga lahan di Kota Denpasar dan terbatasnya luas lahan yang dimiliki.

Jadi pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dilakukan oleh responden yang bermata pencaharian swasta dengan melakukan penambahan/perluasan bangunan ke arah horisontal guna mengoptimalkan lahan yang dimiliki.

- **Faktor Hukum**

1. Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki loading faktor positif (+ 0,953) artinya bahwa Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan, (lihat lampiran C. 3).

Semakin sedikit yang mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) semakin banyak terjadi pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ada sebesar 40,00% pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), (lihat tabel III. 50).

Adanya kecenderungan pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) karena kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Perlu diadakannya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) secara transparan kepada masyarakat luas.

Jadi pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dilakukan oleh responden yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) akibat dari kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

2. Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki loading faktor positif (+ 0,931) artinya bahwa Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), (lihat lampiran C. 3).

Semakin banyak yang mengetahui Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) semakin banyak terjadi pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ada sebesar 60,00% pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang

mengetahui mengenai Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), melalui radio/televisi dan media cetak/koran, (lihat tabel III. 51).

Adanya kecenderungan kurang tegasnya sanksi bagi pelanggar Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadikan banyak masyarakat yang tetap melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Kecenderungan lain dilakukan responden untuk melanggar Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah akibat dari terbatasnya kepemilikan lahan dan mahalnnya harga lahan, sehingga responden mengoptimalkan lahannya.

Jadi pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dilakukan oleh responden yang mengetahui Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan karena tidak adanya sanksi yang tegas dari aparat pengendali tata ruang dan optimalisasi lahan .

### **Faktor Utama Kedua**

Pada rotasi tahap II ini ada 2 (dua) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Ekonomi dan Faktor Hukum diikuti dengan 2 (dua) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

#### **• Faktor Ekonomi**

1. Penghasilan masyarakat, memiliki loading faktor negatif (- 0,971) artinya bahwa Penghasilan masyarakat memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan, (lihat lampiran C. 3).

Semakin tinggi penghasilan dari pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), semakin besar terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ada sebesar 60,00% pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang memiliki penghasilan diatas Rp. 1.500.000,- (lihat tabel III.46).

Penghasilan erat hubungannya dengan penampilan bentuk bangunan, atau dengan kata lain penampilan bentuk bangunan sebagai identitas dari pemilik bangunan. Besarnya

penghasilan responden memiliki kecenderungan untuk melakukan penambahan/pelebaran ke arah horisontal yang difungsikan sebagai ruang tidur, garase dan tempat usaha sehingga melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Kecenderungan lain dilakukan responden untuk melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah akibat dari terbatasnya kepemilikan lahan dan mahalnnya harga lahan, sehingga responden mengoptimalkan lahannya.

Jadi pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dilakukan oleh responden yang memiliki penghasilan lebih besar dari Rp.1.500.000,-, dengan melakukan penambahan/pengembangan ke arah horisontal sebagai upaya optimalisasi lahan.

- **Faktor Hukum**

1. Teguran Aparat, memiliki loading faktor positif (+ 0,971) artinya bahwa Teguran Aparat memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan, (lihat lampiran C. 3).

Semakin sedikit teguran semakin bertambah jumlah pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan terjadi. Ada sebesar 20,00% (lihat tabel III. 56) pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan yang tidak mendapatkan teguran dari aparat pengendali tata ruang.

Belum terjangkaunya semua pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendapatkan teguran dari aparat, hal ini mempunyai kecenderungan terhadap belum optimalnya peran aparat pengendali tata ruang dan ada kecenderungan kurangnya jumlah aparat pengendali tata ruang dalam monitoring dan evaluasi terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan. Belum optimalnya kinerja aparat pengendali tata ruang dalam hal ini membuka peluang untuk diadakannya kerjasama dengan pihak lain

yang terkait sebagai pengawas pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar

Jadi pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dilakukan oleh responden sebagai akibat dari kurang optimalnya kinerja aparat pengendali tata ruang.

### **Faktor Utama Ketiga**

Pada rotasi tahap III ini ada 3 (tiga) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Sosial, Faktor Fisik/lahan dan Faktor Hukum diikuti dengan 3 (tiga) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

- **Faktor Sosial**

1. Jumlah anggota keluarga, memiliki loading faktor positif (+ 0,777) artinya bahwa Jumlah anggota keluarga memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), (lihat lampiran C. 3).

Semakin sedikit jumlah anggota keluarga, semakin besar terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan. Yang dimaksud dengan jumlah anggota keluarga sedikit adalah kegiatan didominasi kegiatan usaha jasa dan perdagangan. Kegiatan usaha jasa dan perdagangan ini dengan prosentase sebesar 60,00% (lihat tabel III. 47)

Kegiatan jasa dan perdagangan yang dilakukan pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dalam kegiatan kesehariannya membutuhkan ruang tambahan untuk mendukung kegiatannya, adapun ruang yang dibutuhkan berupa garase, ruang tidur dan tempat usaha. Arah penambahan/pengembangan bangunan ke arah horisontal sehingga melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ada kecendrungan pelanggaran jenis ini dilakukan responden karena mahalnya harga lahan dan terbatasnya kepemilikan lahan, sehingga lahan tersebut pemanfaatannya dioptimalkan.

Jadi responden melakukan perluasan bangunan ke arah horisontal sehingga melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan, sebagai upaya optimalisasi lahan.

- **Faktor Fisik/Lahan**

1. Lokasi bangunan, memiliki loading faktor positif (+ 0,854) artinya bahwa Lokasi bangunan memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan, (lihat lampiran C. 3).

Semakin besar pelanggaran yang memiliki bangunan pada lokasi permukiman murni dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB-75%), semakin banyak yang melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ada sebesar 100,00% pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) memiliki bangunan pada lokasi permukiman murni (dengan KDB 75%), (lihat tabel III. 49).

Ada kecenderungan dari pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mengoptimalkan lahan yang dimiliki dengan mengadakan penambahan/pelebaran bangunan ke arah horisontal (ke belakang), sehingga melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Lokasi lahan yang dimiliki responden dalam hal ini merupakan lokasi yang cukup strategis dan mudah dicapai dari segala jurusan, sehingga lokasi lahan ini memiliki nilai guna yang cukup tinggi.

Jadi responden yang melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) memiliki bangunan pada lokasi permukiman (KDB-75%) yang saat ini merupakan lokasi yang strategis, akibat dari optimalisasi pemanfaatan lahan.

- **Faktor Hukum**

1. Pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang, memiliki loading faktor positif (+0,867) artinya bahwa Pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang memiliki hubungan yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan, (lihat lampiran C. 3).

Semakin banyak yang mengetahui Rencana Tata Ruang, semakin banyak yang melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ada sebesar 60,00% (tabel III. 52) pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan yang mengetahui Rencana Tata Ruang.

Adanya kecenderungan kurangnya peneraan sanksi yang tegas terhadap pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagai penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Kecenderungan lainnya adalah karena terbatasnya lahan yang dimiliki dan mahalnnya harga lahan, sehingga responden mengoptimalkan pemanfaatan lahan.

Jadi responden yang mengetahui Rencana Tata Ruang dan tidak mendapatkan sanksi hukum yang tegas dari aparat pengendali tata ruang dan sebagai upaya untuk optimalisasi pemanfaatan lahan sehingga melanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan.

#### **Faktor Utama Keempat**

Pada rotasi tahap IV ini ada tidak ada faktor/Indikator penilaian yang muncul.

Untuk lebih jelasnya hasil analisis faktor utama penyebab pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), dapat dilihat pada tabel IV.5, sebagai berikut.

**TABEL IV. 5**  
**RANGKUMAN HASIL ANALISIS FAKTOR UTAMA PENYEBAB PELANGGARAN**  
**RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB)**

<b>N O</b>	<b>FAKTOR UTAMA</b>	<b>INDIKATOR PENILAIAN</b>	<b>VARIABEL PENILAIAN</b>	<b>NLAI LOADING FAKTOR</b>	<b>DISKRIPSI FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PELANGGARAN RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB)</b>
1	Pertama	• Sosial	• Mata pencaharian	• + 0,924	• Swasta, hubungannya kuat
		• Hukum	• Pengt. ttg IMB	• + 0,953	• Pengt. ttg IMB, hubungannya kuat
			• Sumber info ttg IMB	• + 0,931	• Sumber info ttg IMB, hubungannya kuat
2	Kedua	• Ekonomi	• Penghasilan	• - 0,971	• Penghasilan, hubungannya kuat
		• Hukum	• Teguran	• + 0,971	• Pernah ditegur, hubungannya kuat
3	Ketiga	• Sosial	• Jumlah anggota keluarga	• + 0,777	• Bukan rumah tangga, hubungannya kuat
		• Fisik/lahan	• Lokasi bangunan	• + 0,854	• Bang. di permukiman murni, hubungannya kuat
		• Hukum	• Pengt. ttg tata ruang	• + 0,867	• Mengetahui tata ruang, hubungannya kuat
4	Keempat	-	-	-	-

*Sumber: Hasil Analisis, 2002*

#### 4.2.4 Analisis Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Hasil proses analisis statistik menunjukkan bahwa ada 3 (tiga) *Eigenvalues*, hal ini berarti proses analisis ini akan dilakukan perputaran/dirotasi sebanyak 3 (tiga) tahapan, masing-masing tahapan tersebut selanjutnya akan didiskripsikan sesuai dengan tema dari penelitian. Pada tahap ini dapat diungkapkan beberapa variabel penilaian dari 4 (empat) faktor/Indikator Penilaian yang ada, seperti: faktor ekonomi, faktor fisik/lahan, faktor faktor hukum dan faktor sosial yang akan menggambarkan Faktor Utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Pada tahap ekstraksi faktor utama, diperoleh hasil berupa nilai *eigenvalue* dari ke 3 (tiga) faktor dengan nilai lebih besar dari 1 (satu) dengan nilai persentase kumulatif berkisar antara 43,063% sampai dengan 91,754% sehingga ke 3 (tiga) faktor tersebut secara kumulatif memberikan pengaruh terhadap data dasar, selanjutnya untuk perhitungan *loading* faktor berada pada matrik faktornya (lihat lampiran C. 4).

Ada 3 (tiga) nilai *loading* faktor yang akan muncul dalam proses perhitungan dalam Analisis Faktor ini, antara lain:

- Nilai *loading* faktor positif (+), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dari bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Nilai *loading* faktor negatif (-), mempunyai makna adanya korelasi yang kuat, tetapi memiliki kecenderungan tidak berpengaruh terhadap terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dari bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Hasil Perhitungan Analisis Faktor, seperti pada lampiran C.4. Proses perputaran/rotasi sebanyak 3 (tiga) kali dengan memberikan pemaknaan/diskripsi dari masing-masing perputaran/rotasi tersebut, antara lain:

### **Faktor Utama Pertama**

Pada rotasi tahap I ini ada 4 (empat) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Ekonomi, Faktor Sosial, Faktor Fisik/lahan dan Faktor Hukum diikuti dengan 6 (enam) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

#### **• Faktor Ekonomi**

1. Penghasilan masyarakat, memiliki loading faktor positif (+ 0,770) artinya bahwa penghasilan masyarakat memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat lampiran C. 4).

Semakin tinggi penghasilan dari pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), semakin besar terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada sebesar 40,00% pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang memiliki penghasilan diatas Rp. 1.500.000,- (lihat tabel III.62).

Menurut Pocock & Hudson (1978: 81), bahwa suatu tempat akan dipengaruhi oleh manusianya, misalnya penampilan bentuk bangunan akan menampilkan identitas penghuninya. Identitas dalam hal ini adalah besarnya penghasilan dari masyarakat, sehingga penghasilan erat hubungannya dengan penampilan bentuk bangunan atau sebagai identitas dari pemilik bangunan. Sehubungan dengan pelanggaran Koefisien Lantai Bangunan (KLB), besarnya penghasilan responden memiliki kecenderungan untuk melakukan penambahan/perluasan ke atas (vertikal) yang difungsikan sebagai ruang tidur sehingga melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Jadi responden yang memiliki penghasilan lebih besar dari Rp. 1.500.000,- melakukan penambahan bangunan ke arah atas (vertikal) melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan, akibat dari untuk penampilan identitas keberhasilan pada bidang ekonomi.

- **Faktor Sosial**

1. Jumlah anggota keluarga, memiliki loading faktor positif (+ 0,862) artinya bahwa Jumlah anggota keluarga memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat lampiran C. 4).

Semakin sedikit jumlah anggota keluarga, semakin besar terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Yang dimaksud dengan jumlah anggota keluarga sedikit adalah kegiatan didominasi sebagai kegiatan usaha atau kegiatan jasa dan perdagangan. Jumlah anggota keluarga yang dalam hal ini bukan rumah tangga atau kegiatan didominasi oleh kegiatan usaha jasa dan perdagangan dari faktor sosial ini dengan prosentase sebesar 100,00% (lihat tabel III. 63)

Menurut Pocock & Hudson (1978: 81), dalam kaitannya dengan bentuk bangunan yang mencerminkan identitas penghuninya. Identitas dalam hal ini adalah bangunan yang difungsikan sebagai tempat usaha/ jasa dan perdagangan. Adanya kecendrungan seiring kemajuan usaha/jasa dan perdagangan ini berpengaruh pula perubahan penampilan bangunan. Penampilan bangunan dengan pengembangan bangunan ke arah vertikal (ke atas) sehingga melanggar ketentuan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Jadi responden yang bergerak dalam kegiatan usaha jasa dan perdagangan (kegiatan bukan rumah tangga) melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) akibat dari kemajuan pada bidang ekonomi.

2. Tanggapan Masyarakat Sekitar, memiliki loading faktor positif (+ 0,907) artinya bahwa Tanggapan Masyarakat Sekitar memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat lampiran C.4).

Semakin besar dukungan masyarakat terhadap pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) semakin banyak terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada sejumlah 40,00% (lihat tabel III. 75) tanggapan dari masyarakat sekitar yang menyatakan mendukung terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Menurut Pocock & Hudson (1978: 81), perilaku manusia akan sangat berbeda sesuai dengan tempatnya. Perbedaan dimaksud dalam hal ini adalah adanya dukungan dari masyarakat yang negatif terhadap ketentuan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada kecendrungan dari masyarakat untuk mendukung pelanggaran Koefisien Lantai Bangunan (KLB) karena hal ini sangat erat kaitannya dengan optimalisasi pemanfaatan lahan, salah satunya adalah pengembangan bangunan ke arah vertikal (ke atas).

Jadi adanya dukungan dari masyarakat sekitar dalam optimalisasi pemanfaatan lahan merupakan faktor penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

- **Faktor Fisik/Lahan**

1. Lokasi bangunan, memiliki loading faktor positif (+ 0,907) artinya bahwa Lokasi bangunan memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat lampiran C. 4).

Semakin besar pelanggar yang memiliki bangunan pada lokasi permukiman murni dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB-75%), semakin banyak yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada sebesar 100,00% pelanggar Rencana Koefisien

Lantai Bangunan (KLB) memiliki bangunan pada lokasi permukiman murni (dengan KDB 75%), (lihat tabel III.65).

Menurut Chapin (1979:248), faktor lokasi menjadi sangat penting dari sistem aktivitas, sitem pembangunan dan lingkungan. Lokasi dimaksud dalam hal ini adalah bangunan yang berada pada akses strategis penghubung antar permukiman campuran. Permukiman campuran dalam hal ini merupakan kawasan yang perkembangannya cukup pesat karena aktivitas yang diijinkan selain untuk kegiatan permukiman, juga diijinkan kegiatan usaha jasa dan perdagangan serta kegiatan lainnya. Adanya kecendrungan optimasi pemanfaatan lahan dengan pengembangan bangunan ke arah vertikal (ke atas).

Jadi responden memiliki bangunan pada lokasi yang strategis ini melakukan pengembangan bangunan ke arah vertikal (ke atas) sehingga melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), akibat berkeinginan mengoptimalisasi lahannya.

- **Faktor Hukum**

1. Sumber Informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki loading faktor negatif (- 0,949) artinya bahwa Sumber Informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan, (lihat lampiran C. 4).

Semakin sedikit yang mengetahui Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) semakin banyak terjadi pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada sebesar 80,00% pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) tidak yang mengetahui Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), melalui radio/terlevisi dan media cetak/koran, (lihat tabel III. 67).

Adanya kecendrungan kurangnya sosialisasi Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadikan banyak masyarakat yang tidak mengetahui

tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Sosialisasi dimaksud dalam hal ini adalah penyampaian informasi tentang Ijin mendirikan Bangunan (IMB) secara transparan agar diketahui masyarakat luas.

Jadi kurangnya sosialisasi tentang Sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) mengakibatkan terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

2. Pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang, memiliki loading faktor positif (+0,949) artinya bahwa Pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat lampiran C. 4).

Semakin banyak yang mengetahui Rencana Tata Ruang, semakin banyak yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada sebesar 80,00% (tabel III. 68) pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan yang mengetahui Rencana Tata Ruang.

Produk Rencana Tata Ruang dapat berjalan setelah dilegalitas melalui Peraturan Daerah (Perda). Menurut Budihardjo dan Subakti (1993:16), produk Rencana Tata Ruang walaupun sudah ada Perdanya masih terdapat kelemahan/kekurangan, salah satunya adalah belum dilakukannya kajian sosial budaya setempat, sehingga masyarakat yang menjadi sasaran dalam implementasi produk Rencana Tata Ruang akan menterjemahkan bermacam-macam. Salah satu terjemahan bermacam-macam tersebut, adalah walaupun mengetahui tentang Rencana Tata Ruang tetapi Rencana Tata Ruang tersebut tetap dilanggar/disalahi. Adanya kecenderungan diperlukannya kajian sosial budaya terhadap Rencana Tata Ruang yang di dalam tertuang pula ketentuan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Jadi belum dimasukkannya kajian sosial budaya setempat dalam Rencana Tata Ruang mengakibatkan terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

### **Faktor Utama Kedua**

Pada rotasi tahap II ini ada 1 (satu) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Hukum dengan 1 (satu) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

- **Faktor Hukum**

1. Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki loading faktor positif (+ 0,973) artinya bahwa Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat lampiran C. 4).

Semakin sedikit yang mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) semakin banyak terjadi pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada sebesar 20,00% pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dibandingkan dengan 80,00% yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB),(lihat tabel III. 66).

Banyak diantara pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki kecenderungan kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Perlu diadakan sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lebih transparan kepada masyarakat luas.

Jadi pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) terjadi sebagai akibat dari kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

### **Faktor Utama Ketiga**

Pada rotasi tahap III ini ada 1 (satu) faktor/Indikator penilaian, yakni Faktor Sosial dengan 1 (satu) variabel penilaian. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut:

- **Faktor Sosial**

H. Pendidikan masyarakat , memiliki loading faktor positif (+ 0,938) artinya bahwa Pendidikan masyarakat memiliki hubungan/korelasi yang kuat terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat lampiran C. 4).

Semakin tinggi tingkat pendidikan pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), semakin besar pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ada sebesar 60,00% pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dengan tingkat pendidikan akademi/universitas yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat tabel III.61).

Tingkat pendidikan akademi/universitas dari responden menunjukkan adanya kecendrungan Rencana Koefisien Lantai Bangunan tersebut dilanggar/dialahi karena ada kelemahan yang dapat dilihat dan memungkinkan untuk dilanggar. Menurut Budihardjo dan Subakti (1993:16), kelemahan dalam hal ini salah satunya disebabkan karena adanya kelambanan dalam proses legalisasi produk Rencana Tata Ruang yang didalamnya tertuang ketentuan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Selanjutnya kelambanan ini dimanfaatkan oleh masyarakat termasuk masyarakat yang berpendidikan tinggi setingkat akademi/universitas untuk melanggar Rencana Tata Ruang.

Jadi pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dilakukan oleh responden dengan tingkat pendidikan akademi/universitas karena adanya kelambanan dalam proses legalisasi produk Rencana Tata Ruang.

Untuk lebih jelasnya hasil analisis faktor utama penyebab pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dapat dilihat pada tabel: IV.6, sebagai berikut.

**TABEL IV. 6**  
**RANGKUMAN HASIL ANALISIS FAKTOR UTAMA PENYEBAB PELANGGARAN**  
**RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)**

N O	FAKTOR UTAMA	INDIKATOR PENILAIAN	VARIABEL PENILAIAN	NLAI LOADING FAKTOR	DISKRIPSI FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PELANGGARAN RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)
1	Pertama	• Ekonomi	• Penghasilan	• + 0,770	• Pendapatan , hubungannya kuat
		• Sosial	• Jumlah anggota keluarga • Tanggapan masyarakat	• + 0,862 • + 0,907	• Bukan anggota keluarga, hubungannya kuat • Tidak berkomentar, hubungannya kuat
		• Fisik/lahan	• Lokasi	• + 0,907	• Bang. di permukiman murni, hubungannya kuat
		• Hukum	• Sumber info IMB • Pengt. ttg tata ruang	• - 0,949 • + 0,949	• Tidak tahu sumber info ttg. IMB, hubungannya kuat • Mengetahui tata ruang, hubungannya kuat
2	Kedua	• Hukum	• Pengt. ttg IMB	• + 0,973	• Tidak tahu ttg. IMB, hubungannya kuat
3	Ketiga	• Sosial	• Pendidikan	• + 0,938	• Akademi/univ, hubungannya kuat

Sumber: Hasil Analisis, 2002

#### 4.3. Analisis Hubungan Antara Jenis-jenis Pelanggaran Rencana Tata Ruang Dari Bangunan Yang Dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Dengan Faktor Utama Penyebab Pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar

Analisis hubungan antara jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan yang dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan faktor utama penyebab pelanggaran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar diuji dengan analisis tabulasi silang yang disertai dengan Uji *Chi square* dan *Koefisien Kontigensi*. Penetapan dari analisis ini, didasarkan atas perubahan fungsi bangunan awal sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan fungsi bangunan eksisting/saat ini yang dilakukan pada saat survai primer dilakukan. Hal ini sesuai dengan pernyataan Rumawan Salain, (2001), bahwa: Khusus untuk pengalihan fungsi bangunan, prosedur perijinan yang harus dilakukan adalah tergantung pada beberapa faktor, seperti:

- besar kecilnya skala perubahan pada bangunan asal.
- Kesesuaian dengan peruntukan tata guna lahannya.

Proses dalam analisis tabulasi silang ini, faktor-faktor utama penyebab pelanggaran Rencana Tata Ruang beserta rangkumannya pada sub bab 4.2 akan dihubungkan dengan jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang. Karena jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang tersebut memiliki identifikasi yang berbeda-beda maka dalam proses analisis tabulasi silang ini, akan dihubungkan sesuai dengan indentifikasi atau yang menjadi ciri dari jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang yang ada.

#### 4.3.1 Analisis Hubungan Pelanggaran Guna Lahan dengan Faktor Utama Penyebab Terjadinya Pelanggaran Rencana Guna Lahan

Analisis hubungan pelanggaran Rencana Guna Lahan dengan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, dalam hal ini yang dimaksud pelanggaran Rencana Guna Lahan dapat diidentifikasi dari fungsi bangunan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan fungsi bangunan eksisting, sehingga dapat dijelaskan berdasarkan hasil *crosstab* hubungan pelanggaran Rencana Guna Lahan dan faktor utama penyebabnya, dapat dilihat pada tabel: IV.7 sebagai berikut.

**TABEL IV. 7**  
**HASIL CROSSTAB PELANGGARAN RENCANA GUNA LAHAN DENGAN**  
**FAKTOR UTAMA PENYEBABNYA**

N O	HUBUNGAN FUNGSI IMB DAN FUNGSI BANGUNAN EKSISTING DENGAN VARIABEL BEBAS	HUBUNGAN X <sup>2</sup> HITUNG DAN X <sup>2</sup> TABEL	TARAF SIGNIFI KAN	NILAI KOEFSIEN KONTIGEN SI	DISKRIPSI HUBUNGAN DENGAN PELANGGARAN RENCANA GUNA LAHAN
1	Mata Pencabarian	38,959>15,5073	0,000	0,595	Ada hubungan yg kuat dengan Mata pencabarian
2	Jumlah anggota Keluarga	28,232>21,0261	0,005	0,534	Ada hubungan yg kuat dengan Jml anggota keluarga
3	Teguran aparat	1,073<9,4877	0,899	0,122	Tidak ada hubungan dengan Teguran aparat
4	Tanggapan masy. sekitar	2,410<15,5073	0,966	0,181	Tidak ada hubungan dengan Tanggapan masyark
5	Perluasan bangunan	4,755<9,4877	0,313	0,251	Tidak ada hubungan dengan Perluasan bangunan
6	Penghasilan	22,910>15,5073	0,003	0,494	Ada hubungan yang kuat dengan Penghasilan
7	Pengetahuan ttg IMB	9,574>9,4877	0,048	0,345	Ada hubungan yg kuat dengan Pengetahuan ttg IMB
8	Pengetahuan ttg. tata ruang	4,936<9,4877	0,294	0,255	Tidak ada hubungan dgn pengeth. Ttg. tata ruang

Sumber: Hasil Analisis, 2002

Dari hasil *crosstab* tersebut diatas dapat dijelaskan ada hubungan antara pelanggaran Rencana Guna lahan dengan faktor utama penyebabnya dan tidak ada

hubungan antara pelanggaran Rencana Guna Lahan dengan faktor utama penyebabnya, antara lain:

#### A. Adanya Hubungan Antara Pelanggaran Rencana Guna Lahan Dengan Faktor Utama Penyebabnya.

Ada 3 (tiga) faktor utama dengan 4 (empat) variabel penilaian yang ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan. Ketiga faktor utama tersebut adalah: 1). faktor sosial, dengan variabel penilaian: mata pencaharian dan jumlah anggota keluarga; 2). faktor ekonomi, dengan variabel penilaian penghasilan masyarakat; 3). Faktor hukum, dengan variabel penilaian pengetahuan masyarakat tentang Ijin mendirikan Bangunan (IMB). Selanjutnya dari ketiga faktor utama dengan empat variabel penilaian tersebut akan didiskripsikan sebagai berikut.

Mata pencaharian memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan, hal ini dapat dijelaskan bahwa masyarakat setempat yang sebagian besar ber-mata pencaharian swasta. Ada sebesar 68,40% pelanggar Rencana Guna lahan yang bermata pencaharian swasta (lihat tabel III.11) dengan fungsi bangunan eksisting sebagai tempat usaha lainnya. Yang dimaksud dengan tempat usaha lainnya dalam hal ini adalah, bangunan dengan fungsi antara lain: rumah sakit swasta, hotel, garmen, kargo dan gudang. Sampai saat ini ada sebesar 93,40% (lihat tabel III. 16) bangunan tempat usaha ini telah berjalan/beroperasi untuk mendukung usaha dari pelanggar Rencana Guna Lahan. Hal ini mengindikasikan bahwa Rencana Guna Lahan pada lokasi ini tidak sesuai lagi sebagai permukiman tetapi cenderung mengalami perubahan dengan fungsi guna lahan yang berorientasi pada ekonomi.

Jumlah anggota keluarga yang dimaksud dalam hal ini adalah kegiatan yang bukan rumah tangga atau sebagian besar fungsi bangunan eksisting adalah digunakan sebagai

kegiatan jasa dan perdagangan. Ada sebesar 69,70% ( lihat tabel III. 14) kegiatan yang bukan rumah tangga pada bangunan tempat usaha lainnya (bangunan rumah sakit swasta, hotel, garmen, kargo dan gudang) saat ini. Dari kegiatan jasa/perdagangan pada lokasi bangunan eksisting menyebabkan Rencana Guna Lahan tidak sesuai lagi sebagai permukiman tetapi sudah mengalami perubahan fungsi guna lahan untuk menampung kegiatan jasa dan perdagangan. Rencana Guna Lahan saat ini lebih banyak berfungsi untuk menampung kegiatan yang berorientasi ekonomi pula.

Penghasilan masyarakat memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan, hal ini dapat dijelaskan bahwa masyarakat pada lokasi penelitian sebagian besar memiliki penghasilan diantara Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.500.000,- (satu setengah juta rupiah) dan memiliki penghasilan lebih dari Rp. 1.500.000 (Satu setengah juta rupiah) atau dengan prosentase sebesar 94,70%. Penghasilan masyarakat erat kaitannya dengan fungsi bangunan eksisting yang dimiliki untuk menambah atau meningkatkan taraf ekonominya. Sebagian besar fungsi bangunan eksisting adalah sebagai tempat usaha lainnya (bangunan rumah sakit swasta, hotel, garmen, kargo dan gudang) sehingga fungsi guna lahan saat ini telah mengalami perubahan fungsi menjadi kegiatan yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat setempat khususnya peningkatan dibidang ekonomi.

Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan, hal ini dapat dijelaskan bahwa masyarakat pada lokasi penelitian memiliki kecendrungan melanggar ketentuan Rencana Guna Lahan yang ada saat ini. Fungsi guna lahan pada saat ini adalah sebagai permukiman telah mengalami perubahan akibat dari fungsi bangunan eksisting yang dimiliki masyarakat sebagai tempat usaha lainnya (bangunan rumah sakit swasta, hotel, garmen, kargo dan

gudang). Pelanggar Rencana Guna Lahan yang mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ada sebesar 48,70% dan yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ada sebesar 51,30% (lihat tabel III. 18) telah melanggar fungsi guna lahan yang ada saat ini. Hal ini berarti bahwa, pelanggar Rencana Guna Lahan yang mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) akan melanggar Rencana Guna Lahan sebagai akibat dari kurangnya sanksi hukum yang diberikan oleh aparat pengendali tata ruang, sedangkan bagi masyarakat yang tidak mengetahui tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) besar kemungkinan diakibatkan karena kurangnya sosialisasi terhadap fungsi dan peranan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Guna Lahan.

Jadi adanya hubungan antara pelanggaran Rencana Guna Lahan dengan faktor utama penyebabnya, memiliki kecenderungan adanya peningkatan ekonomi masyarakat, kurang tegasnya penerapan sanksi hukum dan kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Rencana Guna Lahan.

#### B. Tidak Ada Hubungan Antara Pelanggaran Rencana Guna Lahan Dengan Faktor Utama Penyebabnya.

Ada 3 (tiga) faktor utama dengan 4 (empat) variabel penilaian yang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan. Ketiga faktor utama tersebut adalah: 1). faktor hukum, dengan variabel penilaian: teguran aparat dan pengetahuan masyarakat tentang rencana tata ruang; 2). faktor sosial, dengan variabel penilaian tanggapan masyarakat sekitar; 3). Faktor fisik/lahan, dengan variabel penilaian perluasan bangunan. Selanjutnya dari ketiga faktor utama dengan empat variabel penilaian tersebut dapat didiskripsikan sebagai berikut.

Teguran aparat pengendali tata ruang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan, hal ini dapat dijelaskan bahwa responden pada lokasi penelitian yang mendapat teguran dari aparat pengendali tata ruang sebesar 69,70% dan responden yang tidak mendapat teguran dari aparat pengendali tata ruang sebesar 30,30% (lihat tabel III.24). Teguran aparat pengendali tata ruang dimaksud dalam hal ini erat kaitannya dengan frekuensi teguran yang diberikan kepada pelanggar Rencana Guna Lahan, ada sebesar 30,30% pelanggar Rencana Guna Lahan yang tidak mendapatkan teguran dari aparat pengendali tata ruang, ada sebesar 57,90% pelanggar Rencana Guna Lahan yang mendapatkan teguran dari aparat dengan jumlah teguran yang diberikan sebesar 1 kali sampai dengan 2 kali dan responden yang mendapatkan teguran dari aparat pengendali tata ruang sebesar 3 kali ada sebesar 11,80% (lihat tabel III. 25). Perlu dijelaskan dalam hal ini, bahwa frekuensi teguran sebesar 3 kali tersebut memiliki makna bahwa sudah adanya sanksi hukum yang tegas dalam arti, pelanggar Rencana Guna Lahan sudah pernah diproses dalam sidang pengadilan sampai dengan tindakan pembongkaran bangunan. Kecilnya frekuensi teguran sebanyak 3 kali yang diberikan aparat pengendali tata ruang kepada pelanggar Rencana Guna Lahan mengakibatkan responden masih cenderung melanggar Rencana Guna Lahan, sehingga dalam hal ini perlu adanya peningkatan dalam penerapan sanksi hukum yang tegas terhadap pelanggar Rencana Guna Lahan.

Pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan. Pelanggar Rencana Guna Lahan di lokasi penelitian banyak yang tidak mengetahui tentang Rencana Tata Ruang sehingga Rencana Guna Lahan yang ada saat ini sudah tidak sesuai dengan fungsi bangunan eksisting. Ada sebesar 63,20% pelanggar Rencana Guna Lahan yang tidak mengetahui tentang Rencana Tata Ruang, hal ini didukung pula oleh data sumber informasi tentang Ijin mendirikan Bangunan (IMB)

yang didalamnya tertuang tentang Rencana Tata Ruang yang diijinkan. Ada sebesar 50,30% (lihat tabel III.20) responden yang tidak mengetahui tentang sumber informasi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), yang menyebabkan terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Pelanggaran Rencana Guna Lahan ini terjadi, ada kecenderungan tidak berjalannya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang dengan baik.

Tanggapan masyarakat sekitar tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan. Tanggapan masyarakat dimaksud adalah adanya dukungan atau tidak ada dukungan dari masyarakat sekitar terhadap bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Guna Lahan. Ada sebesar 68,80% ( lihat tabel III.27) masyarakat yang mendukung terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan. Dari data menunjukkan, bahwa sebagian besar fungsi bangunan eksisting adalah sebagai tempat usaha lainnya (bangunan rumah sakit swasta, hotel, garmen, kargo dan gudang), kaitannya dengan tanggapan masyarakat sekitar ada kecenderungan masyarakat sekitar mendapat dampak terhadap keberadaan tempat usaha lainnya atau tempat usaha jasa/perdagangan tersebut, seperti: pengadaan rumah kos guna mendukung kegiatan tempat usaha yang bergerak dibidang jasa/perdagangan tersebut. Dalam hal ini masyarakat sekitar merasakan diuntungkan dengan keberadaan tempat usaha tersebut, karena adanya penghasilan tambahan bagi masyarakat di sekitarnya.

Perluasan bangunan tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Guna Lahan. Perluasan bangunan dimaksud dalam hal ini adalah mengadakan perluasan dari fungsi bangunan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan fungsi bangunan eksisting. Dari arah penambahan perluasan, ada sebesar 2,60% (lihat tabel III.21) pelanggar Rencana Guna Lahan yang melakukan perluasan ke atas (ke arah vertikal), hal ini bermakna sedikit sekali pelanggar Rencana Guna Lahan yang berani melakukan pelanggaran bangunan ke arah atas (verikal) karena ada kecenderungan dari budaya setempat masih sangat dihormati

dan dijunjung tinggi. Perluasan bangunan lebih banyak dilakukan kearah horisontal untuk mendukung fungsi bangunan eksisting sebagai tempat usaha lainnya (bangunan rumah sakit swasta, hotel, garmen, kargo dan gudang) yang memiliki kecendrungan untuk menunjang kegiatan usaha tersebut. Fungsi bangunan eksisting dimaksud dalam hal ini adalah untuk kegiatan jasa/perdagangan yang berorientasi ekonomi.

Jadi tidak adanya hubungan antara pelanggaran Rencana Guna Lahan dengan faktor utama penyebabnya, memiliki kecendrungan kurangnya peneraan sanksi hukum yang lebih tegas, kurangnya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang dan adanya peningkatan ekonomi masyarakat setempat.

#### 4.3.2 Analisis Hubungan Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan dengan Faktor Utama Penyebab Terjadinya Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan

Analisis hubungan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan. Yang dimaksud pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan dapat diidentifikasi dari ketidaksesuaian antara jarak as jalan dengan kolom bangunan terluar, sehingga dapat dijelaskan berdasarkan hasil *crosstab* hubungan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan faktor utama penyebabnya, dapat dilihat pada tabel: IV. 8 berikut.

**TABEL IV. 8**  
**HASIL CROSSTAB PELANGGARAN RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB) DENGAN FAKTOR UTAMA PENYEBABNYA**

N O	HUBUNGAN FUNGSI IMB & ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN DENGAN VARIABEL BEBAS	HUBUNGAN $X^2$ HITUNG DAN $X^2$ TABEL	TARAF SIGNIFIKAN	NILAI KOEFISIEN KONTINGENSI	DISKRIPSI HUBUNGAN DENGAN PELANGGARAN RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN
1	Mata Pencapaian	12,000 > 5,9915	0,002	0,707	Ada hubungan yg kuat dengan Mata pencapaian
2	Pendidikan	15,429 > 12,5916	0,017	0,750	Ada hubungan dengan Pendidikan
3	Pengetahuan ttg IMB	5,571 < 5,9915	0,062	0,563	Tidak ada hubungan dengan Pengetahuan ttg IMB
4	Lokasi bangunan	1,029 < 5,9915	0,002	0,281	Tidak ada hubungan dengan Lokasi bangunan
5	Tanggapan masy. sekitar	5,143 < 5,9915	0,779	0,356	Tidak ada hubungan dg Tanggapan masy. sekitar
6	Teguran aparat	5,143 < 5,9915	0,076	0,548	Tidak ada hubungan dengan Teguran aparat

Sumber: Hasil Analisis, 2002

Dari hasil *crosstab* tersebut diatas dapat dijelaskan ada hubungan antara pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan faktor utama penyebabnya dan tidak ada hubungan antara pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan faktor utama penyebabnya, antara lain:

A. Adanya Hubungan Antara Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) Dengan Faktor Utama Penyebabnya.

Ada satu faktor utama (faktor sosial) dengan dua variabel penilaian yang ada hubungan dengan Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Selanjutnya dari kedua variabel penilaian tersebut dapat didiskripsikan sebagai berikut:

Mata pencaharian memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), hal ini dapat dijelaskan bahwa responden setempat yang sebagian besar ber-mata pencaharian swasta. Ada sebesar 83,30% (lihat tabel III. 31) fungsi bangunan sebagai rumah kos, arah penambahan bangunan kedepan/kesamping untuk menambah ruang tidur bagi kegiatan usaha, hal ini mengindikasikan bahwa pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) cenderung dilakukan untuk menambah penghasilan masyarakat yang berorientasi pada ekonomi.

Pendidikan masyarakat memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), hal ini dapat dijelaskan bahwa responden pada lokasi penelitian memiliki tingkat pendidikan SLTA/ sederajat dengan frekuensi sebesar 66,70% (lihat tabel III. 32) yang paling banyak melanggar Rencana Garis Sempadan (GSR) Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ini dilakukan oleh responden karena frekuensi teguran yang diberikan aparat pengendali tata ruang tidak ada yang mendapatkan teguran sebanyak 3 kali. Tidak adanya teguran aparat sebanyak 3 kali ini berarti bahwa, tidak ada pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSR) yang

diajukan sampai tingkat pengadilan atau sampai dengan pembongkaran bangunan. Hal ini memiliki kecenderungan kurangnya sanksi yang tegas bagi pelanggar Rencana Garis Sempadan (GSB).

Jadi adanya hubungan antara pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan faktor utama penyebabnya, memiliki kecenderungan tentang perkembangan ekonomi masyarakat setempat dan penerapan sanksi hukum yang kurang tegas.

#### B. Tidak Ada Hubungan Antara Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan Dengan Faktor Utama Penyebabnya.

Tiga faktor utama dengan 4 (empat) variabel penilaian, yang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ketiga faktor utama tersebut adalah: 1). faktor hukum, dengan variabel penilaian: pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan teguran aparat; 2). faktor sosial, dengan variabel penilaian tanggapan masyarakat sekitar; 3). Faktor fisik/lahan, dengan variabel penilaian lokasi bangunan. Selanjutnya dari ketiga faktor utama dengan empat variabel penilaian tersebut akan dideskripsikan sebagai berikut.

Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), hal ini dapat dijelaskan bahwa Pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada lokasi penelitian memiliki kecenderungan tidak mengetahui tentang ketentuan Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Hal ini didukung pula oleh ketidaktahuan responden tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar 66,70% (lihat tabel III.34). Ketidaktahuan pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ini berpengaruh pada sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), ada sebesar 66,70% (lihat tabel III.38),

pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang tidak tahu dari mana sumber informasi tentang IMB tersebut. Kurangnya informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), memiliki kecendrungan kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan.

Teguran aparat pengendali tata ruang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), hal ini dapat dijelaskan bahwa pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) tidak menanggapi secara serius teguran yang diberikan aparat, hal ini ditunjukkan dengan prosentase pemenuhan panggilan terhadap pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) hanya sebesar 33,33% (lihat tabel III. 42). Sikap para pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ini sebagai akibat dari tidak adanya sanksi yang tegas dari aparat pengendali tata ruang kepada para pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Tanggapan masyarakat sekitar tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Tanggapan masyarakat dimaksud adalah adanya dukungan atau tidak ada dukungan dari masyarakat sekitar terhadap bangunan yang melanggar ketentuan Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Ada sebesar 66,70% (lihat tabel III.43) masyarakat yang mendukung terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Dukungan masyarakat sekitar terhadap pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) ini erat kaitannya dengan frekuensi teguran yang diberikan kepada pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Tidak ada pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang mendapat teguran sebanyak 3 kali. Dengan tidak adanya teguran aparat sebanyak 3 kali ini berarti, bahwa tidak ada pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang diajukan sampai ketingkat pengadilan atau sampai dengan pembongkaran bangunan. Hal ini membuktikan bahwa belum adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan.

Lokasi bangunan tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB). Lokasi bangunan yang melanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) banyak terjadi di lokasi permukiman murni (KDB 75%), yakni sebesar 83,30% (lihat tabel III.33). Hal ini jika dikaitkan dengan teguran yang diberikan oleh aparat pengendali tata ruang, masih ada pelanggar Rencana Garis Sempadan (GSB) yang tidak mendapatkan teguran dari aparat sebesar 33,30% (lihat tabel III. 40). Minimnya teguran yang diberikan aparat kepada pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) di lokasi permukiman murni ini, mengindikasikan tidak ada hubungan antara lokasi dengan dengan pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) karena kurangnya sanksi yang tegas kepada pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Jadi tidak ada hubungan antara pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan faktor utama penyebabnya, memiliki kecenderungan tentang kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan penerapan sanksi hukum yang kurang tegas kepada pelanggar Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB).

#### **4.3.3 Analisis Hubungan Pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan dengan Faktor Utama Penyebab Terjadinya Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan**

Analisis hubungan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Yang dimaksud pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan adalah dapat diidentifikasi dari perbandingan ketidaksesuaian antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/lahan, sehingga dapat dijelaskan berdasarkan hasil *crosstab* hubungan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan faktor utama penyebabnya, dapat dilihat pada tabel: IV. 9 sebagai berikut.

**TABEL IV. 9**  
**HASIL CROSSTAB PELANGGARAN RENCANA KOEFISIEN DASAR BANGUNAN**  
**DENGAN FAKTOR UTAMA PENYEBABNYA**

<b>N O</b>	<b>HUBUNGAN FUNGSI IMB &amp; ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN DENGAN VARIABEL BEBAS</b>	<b>HUBUNGAN X<sup>2</sup> HITUNG DAN X<sup>2</sup> TABEL</b>	<b>TARAF SIGNIFIKAN</b>	<b>NILAI KOEFISIEN KONTIGENSI</b>	<b>DISKRIPSI HUBUNGAN DENGAN PELANGGARAN KOEFISIEN DASAR BANGUNAN</b>
1	Mata Pencaharian	5<7,8142	0,172	0,707	Tidak ada hubungan dengan Mata pencaharian,
2	Sumber info IMB	7,500<12,5916	0,277	0,775	Tidak ada hubungan dengan Sumber info IMB
3	Penghasilan	5<7,8142	0,172	0,707	Tidak ada hubungan dengan Penghasilan
4	Teguran aparat	1,875<7,8147	0,599	0,522	Tidak ada hubungan dengan Teguran aparat
5	Jumlah anggota Keluarga	6,667<12,5916	0,353	0,756	Tidak ada hubungan dgn Jumlah anggota Keluarga
6	Lokasi bangunan	-	-	-	-
7	Pengetahuan ttg. Tata ruang	2,917<7,8142	0,405	0,607	Tidak ada hubungan dgn Pengetahuan ttg. tata ruang
8	Pengetahuan ttg IMB	2,917<7,8142	0,405	0,607	Tidak ada hubungan dengan Pengetahuan ttg IMB

*Sumber: Hasil Analisis, 2002*

**A. Tidak Ada Hubungan Antara Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Dengan Faktor Utama Penyebabnya.**

Ada 3 (tiga) faktor utama dengan 7 (tujuh) variabel penilaian yang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Ketiga faktor utama tersebut adalah: 1). faktor sosial, dengan variabel penilaian: mata pencaharian dan jumlah anggota keluarga; 2). faktor hukum, dengan variabel penilaian sumber informasi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), teguran aparat, pengetahuan tentang tata ruang dan pengetahuan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); 3). Faktor ekonomi, dengan variabel penilaian penghasilan masyarakat. Selanjutnya dari ketiga faktor utama dengan 7 (tujuh) variabel penilaian tersebut akan didiskripsikan sebagai berikut.

Mata pencaharian tidak memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), hal ini dapat dijelaskan bahwa pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagian besar ber-mata pencaharian swasta. Ada sebesar 80,00% (lihat tabel III. 55) dengan fungsi bangunan sebagai rumah kos, arah penambahan bangunan ke belakang dengan menambah ruang tidur dan garase untuk kegiatan usaha, hal ini mengindikasikan bahwa pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

cenderung dilakukan untuk menambah penghasilan responden yang berorientasi pada peningkatan ekonomi.

Jumlah anggota keluarga yang dimaksud dalam hal ini adalah kegiatan bukan rumah tangga atau dominasi fungsi bangunan sebagai kegiatan usaha. Ada sebesar 60,00% (lihat tabel III. 48) kegiatan yang bukan rumah tangga pada bangunan tempat usaha ini (fungsi bangunan: toko/warung, kantor dan rumah toko), telah mengalami penambahan fungsi baru ke arah belakang (fungsi bangunan: garase dan ruang tidur) sehingga Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) tidak sesuai lagi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Kegiatan usaha ini, lebih banyak berorientasi bidang ekonomi sehingga Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) tersebut diabaikan.

Sumber Informasi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak ada hubungan dengan Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), hal ini dapat dijelaskan bahwa ada 40,00% (lihat tabel III. 51) pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang tidak mengetahui sumber informasi Ijin Mendirikan bangunan (IMB). Ada kecendrungan responden yang tidak mengetahui tentang sumber informasi Ijin Mendirikan bangunan (IMB) sebagai akibat dari kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan bangunan (IMB).

Teguran aparat pengendali tata ruang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), hal ini dapat dijelaskan bahwa pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) tidak menanggapi secara serius teguran yang diberikan aparat, hal ini dapat dibuktikan dengan prosentase pemenuhan panggilan terhadap pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 80,00%, tetapi tidak mendapatkan sanksi yang tegas, (lihat tabel III.45). Ada kecendrungan kurangnya sanksi yang tegas kepada pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) belum berjalannya teguran aparat pengendali tata ruang secara efektif.

Pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang tidak ada hubungan dengan pelanggaran pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di lokasi penelitian, banyak yang tidak mengetahui tentang Rencana Tata Ruang sehingga Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang ada saat ini sudah tidak sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) eksisting. Ada sebesar 60,00% pelanggar Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang tidak mengetahui tentang Rencana Tata Ruang, (lihat tabel III. 52). Jika dikaitkan dengan data sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang didalamnya tertuang tentang Rencana Tata Ruang yang diijinkan, ada sebesar 40,00% (lihat tabel III. 22) pelanggar Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang tidak mengetahui tentang sumber informasi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Ada kecendrungan tidak berjalannya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang, mengakibatkan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) tersebut terjadi.

Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Hal ini dapat dijelaskan bahwa Pelanggar Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), pada lokasi penelitian memiliki kecendrungan tidak mengetahui tentang ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Adanya kecendrungan kurangnya informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai akibat dari kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Jadi tidak ada hubungan antara pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan faktor utama penyebabnya, memiliki kecendrungan tidak ada sanksi hukum yang tegas dari aparat dan kurangnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

#### 4.3.4 Analisis Hubungan Pelanggaran Koefisien Lantai Bangunan dengan Faktor Utama Penyebab Terjadinya Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan

Analisis hubungan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dengan faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Yang dimaksud pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah dapat diidentifikasi dari perbandingan ketidaksesuaian antara luas total lantai dengan luas kapling/lahan, sehingga dapat dijelaskan berdasarkan hasil *crosstab* hubungan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan faktor utama penyebabnya, sesuai tabel: IV.10 sebagai berikut.

**TABEL IV. 10**  
**HASIL CROSSTAB PELANGGARAN RENCANA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN**  
**DENGAN FAKTOR UTAMA PENYEBABNYA**

N O	HUBUNGAN FUNGSI IMB & ARAH PENAMBAHAN BANGUNAN DENGAN VARIABEL BEBAS	HUBUNGAN X <sup>2</sup> HITUNG DAN X <sup>2</sup> TABEL	TARAF SIGNIFIKAN	NILAI KOEFISIEN KONTIGENSI	DISKRIPSI HUBUNGAN DENGAN PELANGGARAN KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN
1	Penghasilan	5<7,8142	0,172	0,707	Tidak ada hubungan dengan Penghasilan,
2	Jumlah anggota Keluarga	-	-	-	-
3	Sumber info IMB	5<7,8142	0,172	0,707	Tidak ada hubungan dengan Sumber info IMB
4	Tanggapan masy. sekitar	2,917<7,8142	0,405	0,607	Tidak ada hubungan dgn Tanggapan masy. sekitar
5	Lokasi bangunan	-	-	-	-
6	Pengetahuan ttg IMB	5<7,8142	0,172	0,707	Tidak ada hubungan dengan Pengetahuan ttg IMB
7	Pengetahuan ttg. tata ruang	5,000<7,8147	0,172	0,707	Tidak ada hubungan dgn Pengetahuan ttg. tata ruang
8	Pendidikan	6,667<12,5916	0,353	0,756	Tidak ada hubungan dengan Pendidikan

Sumber: Hasil Analisis, 2002

##### A. Tidak Ada Hubungan Antara Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Dengan Faktor Utama Penyebabnya.

Ada 3 (tiga) faktor utama dengan 6 (enam) variabel penilaian yang tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Ketiga faktor utama tersebut adalah: 1). faktor ekonomi, dengan variabel penilaian: penghasilan masyarakat; 2). faktor sosial, dengan variabel penilaian tanggapan masyarakat dan pendidikan masyarakat; 3). Faktor hukum, dengan variabel penilaian Sumber informasi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), pengetahuan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan

pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang. Selanjutnya dari ketiga faktor utama dengan enam variabel penilaian tersebut akan didiskripsikan sebagai berikut.

Penghasilan masyarakat tidak memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) erat kaitannya dengan ketinggian bangunan dan pengembangan/pelebaran bangunan ke arah vertikal. Hal ini dapat dijelaskan bahwa pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) tidak ada yang berpenghasilan kurang dari Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), (lihat tabel III. 62). Hal ini memberikan kecenderungan bahwa pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang berpenghasilan kurang dari Rp.1000.000,- (satu juta rupiah) dapat dikatakan masih mempertahankan Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), sehingga dapat dikatakan pelanggar ini, masih mampu mengefektifkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.

Tanggapan masyarakat sekitar tidak ada hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai bangunan (KLB). Tanggapan masyarakat dimaksud adalah adanya dukungan atau tidak ada dukungan dari masyarakat sekitar terhadap bangunan yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) erat kaitannya dengan ketinggian bangunan dan pengembangan/pelebaran bangunan ke arah vertikal. Tidak adanya dukungan dari masyarakat sekitar berkaitan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat tabel III. 75). Dengan tidak adanya dukungan masyarakat sekitar, hal ini dapat diindikasikan bahwa masyarakat sekitar masih menghormati nilai-nilai budaya setempat berkaitan dengan ketinggian bangunan/pelebaran bangunan ke arah vertikal. Masih kuatnya sanksi masyarakat setempat (adat) terhadap pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan

(KLB), sehingga pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) lebih berhati-hati dalam menghadapi sanksi adat dibandingkan dengan sanksi hukum yang diperolehnya.

Pendidikan tidak memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) erat kaitannya dengan ketinggian bangunan dan pengembangan/perluasan bangunan ke arah vertikal. Semakin tidak memiliki pendidikan, semakin kecil kecendrungan terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat tabel III.61). Sehingga dapat diungkapkan masyarakat setempat yang tidak memiliki pendidikan masih mempertahankan nilai-nilai budaya setempat terutama berkaitan dengan ketinggian bangunan. Kecenderungan tersebut masih terlihat terutama di kawasan permukiman tradisional (KDB 30%), bahwa ketinggian bangunan menjadi pertimbangan berkaitan dengan adat dan budaya setempat.

Sumber Informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) erat kaitannya dengan ketinggian bangunan dan pengembangan/perluasan bangunan ke arah vertikal. Semakin mengetahui sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), semakin kecil terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat tabel III.67). Kecendrungan tersebut perlu diadakannya informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lebih informatif dengan melibatkan lembaga-lembaga adat yang saat ini masih mendapatkan sambutan yang positif dari masyarakat setempat.

Pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) erat kaitannya dengan ketinggian bangunan dan pengembangan/perluasan bangunan ke arah vertikal. Semakin kecilnya pengetahuan

masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), semakin kecil terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat tabel III.66). Kecendrungan perlu diadakannya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lebih informatif dengan melibatkan lembaga-lembaga adat yang saat ini masih mendapatkan sambutan yang positif dari masyarakat setempat.

Pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang tidak memiliki hubungan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) erat kaitannya dengan ketinggian bangunan dan pengembangan/perluasan bangunan ke arah vertikal. Semakin tidak mengetahui tentang Rencana Tata Ruang, semakin kecil terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), (lihat tabel III.68). Kecendrungan perlu diadakannya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang dengan melibatkan lembaga-lembaga adat yang sampai saat ini masih mendapatkan sambutan yang positif dari masyarakat setempat.

Jadi tidak ada hubungan antara pelanggaran Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dengan faktor utama penyebabnya, memiliki kecendrungan tentang masih adanya sanksi masyarakat setempat (adat) yang diyakini lebih ampuh dari pada sanksi hukum, minimnya sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan peneraan sanksi yang kurang tegas kepada pelanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

## **BAB V P E N U T U P**

### **5.1 Kesimpulan Studi**

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat ditemukan antara lain:

5.1.1 Jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dari bangunan yang dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar, ada delapan jenis, antara lain:

- 1). Pelanggaran Rencana Guna Lahan, 2). Pelanggaran Rencana Guna Lahan disertai pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan, 3). Pelanggaran Rencana Guna Lahan disertai pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan, 4). Pelanggaran Rencana Guna Lahan disertai pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan, 5). Pelanggaran Rencana Guna Lahan disertai pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan, pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan serta pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan, 6). Pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB), 7). Pelanggaran Rencana Koefisien Dasar bangunan (KDB) dan 8). Pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

5.1.2 Hasil analisis faktor, Faktor-faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang.

A. Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Guna Lahan, antara lain:

- 1). faktor sosial (pendidikan, jumlah anggota keluarga, tanggapan masyarakat sekitar);
- 2). faktor hukum (teguran aparat, pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang); 3). faktor fisik lahan ( penambahan/perluasan bangunan); dan 4). faktor ekonomi (penghasilan masyarakat).

- B. Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan, antara lain: 1). faktor sosial (mata pencaharian, pendidikan dan tanggapan masyarakat sekitar); 2). faktor hukum (pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan teguran aparat); dan 3). faktor fisik/lahan (lokasi bangunan).
- C. Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan, antara lain: 1). faktor sosial (mata pencaharian dan jumlah anggota keluarga); 2). faktor hukum (pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan, sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan, teguran aparat dan pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang); 3). faktor ekonomi (penghasilan masyarakat); dan 4). faktor fisik/lahan (lokasi bangunan).
- D. Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan, antara lain: 1). faktor ekonomi (penghasilan masyarakat); 2). faktor sosial (jumlah anggota keluarga, tanggapan masyarakat dan pendidikan); 3). faktor fisik/lahan (lokasi bangunan); dan 4). faktor hukum (sumber informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan, pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan pengetahuan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang).

#### 5.1.3 Hubungan antara Jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang dengan Faktor-faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran tersebut, antara lain:

- A. Hubungan antara pelanggaran Rencana Guna Lahan dengan Faktor utama penyebabnya, dapat diketahui dari kuatnya hubungan antar variabel, antara lain:
- 1). faktor sosial (mata pencaharian masyarakat swasta dan jumlah anggota keluarga yang bukan rumah tangga);
  - 2). faktor sosial (jumlah anggota keluarga yang bukan rumah tangga);
  - 3). faktor ekonomi (penghasilan masyarakat); dan
  - 4). faktor hukum (pengetahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan).

- B. Hubungan antara pelanggaran Rencana Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan Faktor utama penyebabnya, dapat diketahui dari kuatnya hubungan antar variabel, antara lain: 1). faktor sosial (pendidikan masyarakat); dan 2). faktor ekonomi (penghasilan masyarakat);
- C. Hubungan antara pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan Faktor utama penyebabnya, tidak terdapat hubungan/tidak berkaitan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Dasar Bangunan.
- D. Hubungan antara pelanggaran Roefisien Lantai Bangunan (KLB) dengan Faktor utama penyebab pelanggaran tersebut, tidak terdapat hubungan/tidak berkaitan dengan pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan.

Dari temuan studi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Dari jenis-jenis pelanggaran Rencana Tata Ruang di Kota Denpasar, pelanggaran terbanyak adalah pelanggaran Rencana Guna Lahan sebesar 78% dan yang paling kecil adalah pelanggaran Rencana Koefisien Lantai Bangunan sebesar 5% (lihat tabel III.10).
2. Dari Faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang di Kota Denpasar, di sebabkan antara lain:
  - a). Rencana Guna Lahan yang pada awalnya sebagai fungsi permukiman telah banyak berubah menjadi fungsi yang menampung kegiatan usaha jasa dan perdagangan.;
  - b). Banyak responden yang melanggar Rencana Tata Ruang Kota Denpasar ke arah horisontal guna mengoptimalkan lahan untuk menampung kegiatan usaha jasa dan perdagangan;

- c). Kurangnya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang dan tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang;
  - d). Kurangnya penerapan sanksi hukum yang lebih tegas kepada pelanggar Rencana Tata Ruang sebagai penyebab terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang;
3. Adanya hubungan yang kuat, terjadinya pelanggaran Rencana Tata Ruang di Kota Denpasar, antara lain disebabkan: faktor ekonomi (penghasilan masyarakat yang cukup besar), faktor hukum (ketidaktahuan masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan) dan faktor sosial (kegiatan didominasi kegiatan usaha jasa dan perdagangan). Dengan mengetahui faktor-faktor tersebut merupakan bahan masukan bagi pemerintah Kota dalam mewujudkan Rencana Guna Lahan dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan yang ideal di masa yang akan datang di Kota Denpasar .
  4. Kecilnya jumlah masyarakat yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dengan nilai prosentase jumlah responden pelanggar KLB ini hanya sebesar 5% (lihat tabel III.10). Berdasarkan data pelanggaran Rencana Guna lahan dan Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan pada tabel III. 9, hanya 41 buah bangunan yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) atau hanya sebesar 2% bangunan yang melanggar Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Kota Denpasar. Bila dikaitkan dengan tata ruang tradisional Bali, hal ini mempunyai hubungan yang erat. Hubungan dimaksud yaitu bahwa masyarakat Bali yang sebagian besar beragama Hindu dengan aktivitas kesehariannya yang selalu diwarnai unsur agama dan budaya, sangat menjunjung tinggi kesucian simbol-simbol Tuhan. Simbol-simbol Tuhan ini tidak boleh di-ungkulin. Pelanggaran terhadap hal ini diyakini dapat mendatangkan karmapala atau sanksi niskala (maya). Disamping itu juga terkait

dengan adanya sanksi sosial yang kemungkinan diterima pelanggar. Sanksi sosial dirasakan lebih berat daripada sanksi hukum.

## **5.2 Rekomendasi Studi**

Upaya-upaya yang diusulkan untuk mengefektifkan pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instrumen pengendali Rencana Tata Ruang Kota Denpasar, maka dapat direkomendasikan, antara lain:

- A. Perlu dipertimbangkan adanya penambahan prosentase luasan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) guna mengoptimalkan pemanfaatan lahan.
- B. Peningkatan sosialisasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pengetahuan tentang Rencana Tata Ruang Kota melalui lembaga-lembaga adat serta penegakan sanksi hukum yang lebih tegas.

## **5.3 Usulan Studi Lanjut**

Dilihat dari banyaknya pelanggaran Rencana Tata Ruang kota khususnya pelanggaran Rencana Guna Lahan seiring dengan perkembangan pembangunan di Kota Denpasar, agar dilakukan studi lanjut tentang:

- A. Studi fungsi Kota Denpasar sesuai dengan perkembangannya untuk pengalokasian Rencana Guna Lahan sesuai dengan kebutuhan.
- B. Studi tentang model Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang bukan hanya memberikan sanksi bagi pelanggar Rencana Guna Lahan, tetapi juga memberikan insentif bagi masyarakat yang taat terhadap Rencana Tata Ruang Kota.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Budihardjo, Eko. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Branch, Melville C. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif. Pengantar & Penjelasan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Catanese. J. Anthony dan Snyder C. James. 1996. *Urban Planning/Perencanaan Kota*. Jakarta. PT.Glora Aksara Pratama.
- Chapin dan Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning*. London, University of Illinois Press.
- Cipto. H. 1995. *Aspek-aspek Hukum Administrasi Negara Dalam Penataan Ruang*. Yogyakarta. Penerbitan Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Andi Offset.
- Drabkin, Haim Darin. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Pergamon Press. Ltd, Headington Hill Hall, Oxford OX3 OBW, England.
- Dunkerley, Harold. B. 1983. *Introduction and Overview Urban Land Use Policy*. Washington: Oxford University Press.
- Dunn, William N. 1991. *An Introduction: Public Policy Analysis*. Prentice Hall, Inc Englewood Cliff.
- Dunn, William N. 2001. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta . PT. Hanindita Graha Widya.
- Freeman, T.W. 1968. *Geography and Planning*. London: Hutchinson University Library.
- Green Ernest. H. 1981. *Building Planning & Development*. Hongkong : The Macmillan Press Ltd.
- Jayadinata, Johara T. 1992. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung : ITB Bandung.
- Kivell, Philip. 1993. *Land and The City: Pattern an Process of Urban Change*. London, Routledge.

- Lichfield, Nathaniel dan Haim Darin, 1980. *Land Policy in Planning*. Boston Sidney: George Allen dan Unwin, Ltd.
- Mandelker, Daniel R. 1982. *Land Use Law*. Virginia ; The Machie Company.
- McAuslan, Patrick. 1985. *Urban Land and Shelter for The Poor*. London, Washington: Earthscan.
- Muhadjir, Noeng. 2000. *Metode Penelitian Kualitatif, Edisi IV*, Yogyakarta: Penerbit Rake Sarasin.
- Nasir Mohamad, 1983, *Metode Penelitian*, Penerbit PT Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Parlindungan, AP; 1993. *Komentar atas Undang-Undang Penataan Ruang : UJU No. 24 Tahun 1992*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Putra, Darma, et al (Eds.). 1997. *Denpasar Sane Mangkin*. Denpasar : Bagian Humas Setda Kodya Denpasar.
- Pocock, Douglas & Ray Hudson. 1978. *Images of The Urban Environt*, London : Macmilan Press
- Rumawan Salain, 2001, *Komite Pengendali Arsitektur Kota "Kompak" Sebagai Upaya Penertiban Ruang dan Bangunan Dalam Rangka Pembangunan Kota Yang Berwawasan Budaya* (Himpunan Kajian dan Pemikiran), Penerbit Cahaya Baru Denpasar. Denpasar.
- Santoso Singgih, 2002. SPSS Versi 10, *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*. Penerbit PT Alex Media Komputindo, Jakarta.
- Singarimbun dan Effendi, 1986, *Metode Penelitian Survai*. Penerbit LP3ES, Jakarta.
- Sitohang, Paul. 1977. *Pengantar Perencanaan Regional*. Jakarta : FE – UI.
- Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research*, Jilid 3. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Steiner, R, Frederick.1991. *The Living Landscape: An Ecological Approach to Landscape Planning*. Amerika: Arizona State University, Mcgraw-Hill, Inc.

## **B. JURNAL/ MAJALAH/ TERBITAN TERBATAS**

- Haeruman,H. 1999. " Penataan Ruang dalam era Otonomi Daerah yang diperluas", Buletin Tata Ruang Volume 1 No.3. Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional : Jakarta.
- Kombaitan, B. 1995. "Perijinan Pembangunan Kawasan Dalam Penataan Ruang". Bandung. Jurnal PWK- ITB. Bandung.

Oetomo, Andi; "Mencari Bentuk Peranserta Masyarakat dalam Perencanaan Kota di Indonesia, Jurnal PWK, Bandung, 14 Agustus 1994.

Putra, I Gusti Made et al. 1987. "Pengaruh Pariwisata Dalam Perkembangan Bangunan Perumahan Tradisional Bali Di Desa Bualu". Denpasar: Universitas Udayana.

Sujarto, Djoko.1992. "Proses Perkembangan dan Perencanaan Kota". Departemen Planologi – ITB. Bandung.

Sulistiyawati, et al. 1985. Preservasi Lingkungan Perumahan Pedesaan dan Rumah Tradisional Bali Di Desa Bantas, Kabupaten Tabanan. Denpasar. P3M Universitas Udayana.

Zulkaidi, Denny. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota No.1/Triwulan 1/Januari : Masalah Perluasan Kota. Bandung: LPP-ITB, 1991.

### **C. THESIS/ TUGAS AKHIR/ PENELITIAN**

Idjaz, Ahmad. 1987. "Tinjauan Keefektifan Pelaksanaan Rencana-Rencana Kota di Indonesia". Tugas Akhir. Bandung; Teknik Planologi ITB.

Magma, Wedha. A. 2001. "Evaluasi Implementasi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai Pengendali Penggunaan Lahan kota, Studi Kasus Kodya Dati II Mataram. Thesis. MPKD-UGM. Yogyakarta.

### **D. UNDANG-UNDANG/ PERATURAN**

Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang.

Informasi Tata Ruang Wilayah Tahun 2000, 2000. Pemerintah Kota Denpasar, Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar.

Kepmen PU No. 640/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang.

Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Bali Daerah Tingkat I Bali Tahun 2010. Pemerintah Propinsi Bali. 1997.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar 1994-2004. 1998. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar.