

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penelitian, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran penelitian. Selain itu akan dijabarkan pula ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, serta metodologi penelitian yang terdiri dari metode pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, metode penentuan sampel, dan metode analisis data, serta sistematika penulisan.

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin bertambah menyebabkan kebutuhan ruang semakin meningkat, sementara ketersediaan ruang tidak bertambah. Meningkatnya kebutuhan ruang tanpa adanya pengaturan akan menyebabkan pemborosan ruang. Oleh karena itu diperlukan penataan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan sehingga dapat memantapkan pengelolaan pemanfaatan ruang.

Untuk mewujudkan tata ruang yang tertib, pemanfaatan ruang harus dikendalikan melalui pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang, yaitu untuk menjamin terwujudnya tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang berpedoman pada arahan-arahan yang ditetapkan dalam rencana struktur ruang dan rencana pola ruang pada rencana tata ruang yang berlaku. Pengendalian pemanfaatan ruang juga berfungsi untuk menjamin pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah sesuai dengan rencana tata ruang, meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dan mencegah dampak pembangunan yang merugikan.

Dalam hal ini, dasar untuk melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang yaitu menggunakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). RTRW digunakan sebagai acuan pemanfaatan ruang dan dasar pengendalian pemanfaatan ruang yang meliputi penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

RTRW juga mengatur ketentuan umum kegiatan serta ketentuan umum intensitas bangunan meliputi KDB maksimum, KLB maksimum, Ketinggian Bangunan Maksimum, KDH minimum, dan GSB. Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam RTRW harus dilaksanakan dalam pemanfaatan ruang sehingga dapat mencapai tujuan dari pengendalian pemanfaatan ruang yaitu pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang.

UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang adalah perizinan, yang dimaksud dengan perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Perizinan pemanfaatan ruang merupakan upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Rencana tata ruang wilayah menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan. Oleh karena itu perizinan yang dikeluarkan oleh pemerintah harus menyesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah.

PP No 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menyebutkan bahwa jenis-jenis perizinan yang terkait dengan pemanfaatan ruang adalah izin prinsip; izin lokasi; izin penggunaan pemanfaatan tanah; izin mendirikan bangunan; dan izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam hal pemanfaatan ruang, Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu izin yang cukup vital karena IMB langsung mengatur izin pemanfaatan ruang yang bersifat binaan (bangunan) dalam aktivitas perkotaan yang terus berkembang, tanpa adanya IMB bangunan tidak diperbolehkan berdiri, sedangkan aktivitas perkotaan menuntut pembangunan terus dilakukan. Oleh karena itu Izin Mendirikan Bangunan harus diperhatikan agar tidak menyimpang dari rencana tata ruang.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no 24 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan

tertentu sehingga terciptanya ketertiban, kemandirian, keselamatan, kenyamanan, dan kepastian hukum. Oleh karena itu setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

PP RI No 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan bahwa fungsi dan klasifikasi gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang seperti RTRW kabupaten/kota, RDTR, dan/atau RTBL. Selain peruntukan lokasi, ketentuan teknis juga harus menyelaraskan dengan rencana tata ruang seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum, Ketinggian Bangunan Maksimum, Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum, Garis Sempadan Bangunan (GSB), diselaraskan dengan ketentuan penerbitan IMB. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka IMB seharusnya bisa digunakan sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang karena IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditentukan.

Bentuk pengendalian pemanfaatan ruang seperti Izin Mendirikan Bangunan merupakan upaya pemerintah dalam mengendalikan ruang kota yang terus mengalami pembangunan. Tujuan utama dari pengendalian pemanfaatan ruang ini adalah supaya pemanfaatan ruang dapat sesuai dengan rencana tata ruang sehingga dapat disebut pengendalian yang efektif. Efektif menurut Dunn adalah apabila tujuan dari program atau kegiatan yang dilakukan dapat tercapai (Dunn; 2008) artinya, ruang yang dimanfaatkan masyarakat saat ini telah sesuai dengan peruntukan dan ketentuannya seperti yang tercantum dalam rencana tata ruang. Ruang yang dimanfaatkan harus melalui proses perizinan terlebih dahulu melalui IMB agar selaras dengan rencana tata ruang, oleh karena itu IMB seharusnya menjadi perangkat yang efektif dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Salah satu produk rencana tata ruang ialah Peraturan Daerah Kota Cimahi No 4 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032 yang merupakan hasil perencanaan tata ruang dan merupakan dasar bagi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Cimahi. Perda RTRW tersebut memuat Ketentuan Umum Peraturan Zonasi yang memiliki fungsi sebagai panduan mengenai ketentuan teknis pemanfaatan ruang dan pelaksanaan

pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya. Ketentuan teknis tersebut menjadi acuan dalam pemberian izin untuk Izin Mendirikan Bangunan di Kota Cimahi. Hingga saat ini Kota Cimahi yang telah berdiri sejak tahun 2001 baru memiliki RTRW saja sebagai rencana tata ruangnya, sehingga dalam penataan ruang di Kota Cimahi saat ini berlandaskan Peraturan Daerah Kota Cimahi No 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032.

Penerbitan IMB di Kota Cimahi baik peruntukan maupun intensitas bangunannya harus merujuk pada RTRW Kota Cimahi sebagai acuan pemanfaatan ruang. Standar pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Kota Cimahi menyebutkan bahwa IMB bertujuan untuk mengantisipasi percepatan pertumbuhan pembangunan dan menjamin tata tertib, kenyamanan, keselamatan bangunan yang ada di Kota Cimahi, bangunan yang berdiri harus ditangani dan dikelola sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi.

Perda Kota Cimahi No 2 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung pasal 22 ayat 2 menyebutkan bahwa pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah IMB telah ada, artinya sebelum proses pembangunan tersebut dimulai perizinan IMB harus dimiliki terlebih dahulu untuk mengantisipasi alih guna fungsi lahan yang tidak sesuai atau menyimpang dari rencana tata ruang.

Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Cimahi dilakukan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (BPMPTSP) Kota Cimahi yang berkoordinasi dengan Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kota Cimahi. BPMPTSP bertugas mengurus perihal administrasi hingga penerbitan IMB, sedangkan DPU bertanggung jawab perihal persyaratan teknis IMB yaitu Keterangan Rencana Kota (KRK) dan pengesahan gambar konstruksi bangunan sebagai persyaratan teknis dalam mengajukan IMB. Berdasarkan Pasal 14 ayat (4) PP 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan Gedung, dijelaskan bahwa Keterangan Rencana Kota berisi :

- 1) Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- 2) Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- 3) Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
- 4) Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan
- 5) KDB maksimum yang diizinkan;
- 6) KLB maksimum yang diizinkan;
- 7) KDH minimum yang diwajibkan;
- 8) KTB maksimum yang diizinkan;

Sehingga bisa disebut KRK merupakan hasil terjemahan RTRW dalam penerbitan IMB di Kota Cimahi. Prosedur penerbitan IMB di Kota Cimahi secara umum dimulai dari melengkapi persyaratan administrasi ke BPMPTSP Kota Cimahi dan persyaratan teknis ke DPU Kota Cimahi, lalu selanjutnya pemohon membuat Keterangan Rencana Kota untuk diserahkan ke DPU Kota Cimahi, setelah itu DPU Kota Cimahi membuat pengesahan gambar konstruksi bangunan berdasarkan Keterangan Rencana Kota yang diterima. Hasil dari Keterangan Rencana Kota dan pengesahan gambar konstruksi bangunan dibawa ke BPMPTSP untuk diproses lebih lanjut hingga keluar biaya retribusi yang harus dibayar oleh pemohon. Setelah itu pemohon dapat menerima surat Izin Mendirikan Bangunan apabila telah siap.

Kota Cimahi ditetapkan sebagai kota inti dari PKN (Pusat Kegiatan Nasional) Cekungan Bandung ditambah lagi berada di lokasi strategis di Metropolitan Bandung Raya dan berbatasan dengan Kota Bandung, Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat mempunyai peran penting sebagai penyangga Metropolitan Bandung Raya, akibatnya Kota Cimahi beresiko harus menyediakan infrastruktur untuk menunjang Metropolitan Bandung Raya, Kota Cimahi juga menjadi tempat singgah bagi orang yang hendak menuju Kota Bandung. Selain itu Kota Cimahi juga menjadi tempat bermukim bagi pekerja yang bekerja di Kota Bandung, hal tersebut dimanfaatkan oleh pengembang untuk menyediakan hunian beserta fasilitasnya sebagai akibat dari tingginya peminat hunian di Kota Cimahi.

Wilayah Kota Cimahi yang mempunyai lahan terbatas sangat rawan terjadi alih fungsi lahan, berdasarkan data dari Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi (DISKOPINDAGTAN) menyebutkan bahwa terjadi penurunan lahan pertanian dari 273 Ha di Tahun 2015 menjadi 148 Ha di Tahun 2016. Penurunan lahan pertanian tersebut diindikasikan berubah menjadi kawasan permukiman yang sebagian besar terjadi di Kecamatan Cimahi Utara. Wilayah Kecamatan Cimahi Utara yang relatif masih kosong menjadi sasaran bagi pengembang untuk membangun perumahan-perumahan baru, padahal pembangunan di Kecamatan Cimahi Utara dibatasi karena wilayah Kecamatan Cimahi Utara termasuk kedalam Kawasan Bandung Utara (KBU).

KBU merupakan kawasan konservasi karena kawasan ini memiliki potensi resapan air yang tinggi, sehingga secara alami kawasan ini menjadi daerah pasokan air bagi daerah dibawahnya seperti Kota Bandung dan Kota Cimahi. Pemanfaatan ruang di KBU telah diatur dalam Perda Provinsi Jawa Barat untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang di KBU terdiri dari : Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara, Peraturan Gubernur Jawa Barat No 21 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara, dan Peraturan Gubernur Jawa Barat No 58 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Jawa Barat No 21 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara.

Pemanfaatan ruang di KBU diatur karena banyaknya kawasan lindung yang harus dijaga sehingga pemanfaatan ruang tidak bisa sembarangan. Perda tersebut juga berfungsi sebagai pertimbangan untuk rencana tata ruang Kabupaten/Kota di KBU. Oleh karena itu RTRW Kota Cimahi menyelaraskan rencananya dengan Perda Provinsi Jawa Barat Untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang di KBU.

Pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif terjadi jika pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Melalui perangkat IMB penelitian ini ingin mengetahui keefektifan IMB sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang

di Kecamatan Cimahi Utara yang sebagian wilayahnya masuk kedalam KBU, dimana dokumen IMB yang dikeluarkan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Cimahi.

1.2 Rumusan Persoalan

Kota Cimahi merupakan kota otonom sejak tahun 2001 sesuai dengan Undang-Undang No 9 Tahun 2001 Tentang Pembentukan Kota Cimahi. Melalui pemerintah Kota Cimahi penataan ruang diatur agar proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan efektif.

Bedasarkan latar belakang sebelumnya diketahui bahwa Kota Cimahi mempunyai peran dan kedudukan strategis yaitu sebagai kota inti dari Pusat Kegiatan Nasional Cekungan Bandung dan berjarak 12 Km dari Ibu Kota Jawa Barat yaitu Kota Bandung sehingga mempunyai kedudukan penting dan peran strategis sebagai penyangga Metropolitan Bandung Raya. Peran Kota Cimahi sebagai kota jasa memacu pembangunan di wilayah Kota Cimahi yang terbatas. Akibatnya alih guna lahan terutama peralihan dari pertanian ke perumahan. Alih guna lahan tersebut banyak terdapat di wilayah Kecamatan Cimahi Utara yang wilayahnya relatif kosong sehingga menjadi sasaran bagi pengembang untuk membangun perumahan-perumahan baru.

Pembangunan perumahan-perumahan baru secara signifikan di Kecamatan Cimahi Utara ini kontradiksi dengan status wilayah Kecamatan Cimahi Utara sebagai Kawasan Bandung Utara (KBU), KBU merupakan kawasan konservasi karena kawasan ini memiliki potensi resapan air yang tinggi, sehingga secara alami menjadi daerah pasokan air bagi daerah bawahannya yakni Kota Bandung, Kota Cimahi dan sekitarnya. Akibatnya pembangunan di Kawasan KBU dibatasi dan diatur dalam Peraturan Daerah Jawa Barat No 1 Tahun 2008 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Bandung Utara. Perda ini menjadi rujukan bagi Kabupaten/Kota di KBU untuk menyusun/merevisi rencana tata ruangnya masing-masing dan menjadi rujukan untuk memberi izin pemanfaatan ruang di KBU.

Pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif adalah langkah untuk mengatur pemanfaatan ruang agar tidak menyalahi rencana tata ruang, salah satu

perangkat pengendalian pemanfaatan ruang yang penting adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB), IMB dianggap penting karena izin IMB mengatur pemanfaatan ruang pembangunan gedung. Tanpa adanya IMB maka pembangunan gedung tidak boleh dilaksanakan. Sehingga izin IMB yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat harus memperhatikan rencana tata ruang agar pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan efektif.

Pengendalian pemanfaatan ruang melalui Izin Mendirikan Bangunan seharusnya dapat mengarahkan pada pemanfaatan ruang yang efektif artinya pemanfaatan ruang yang ditandai dengan pembangunan gedung berupa bangunan baru, alih guna fungsi bangunan, penambahan luas, ataupun pengurangan luas dapat sesuai dengan rencana tata ruang. Terutama pada ketentuan teknis bangunan seperti kesesuaian fungsi bangunan dengan peruntukan ruang dan kesesuaian bangunan dengan intensitas bangunan yang berlaku menurut rencana tata ruang masing-masing wilayah.

Wilayah studi dalam penelitian ini adalah Kecamatan Cimahi Utara yang meliputi Kelurahan Cibabat, Kelurahan Cipageran, Kelurahan Citeureup, dan Kelurahan Pasirkaliki. Kecamatan Cimahi Utara yang termasuk kedalam Kawasan Bandung Utara memiliki sejumlah persoalan seperti pembatasan pembangunan karena merupakan wilayah konservasi lindung.

Pertanyaan yang mendasari studi ini adalah sejauh mana keefektifan Izin Mendirikan Bangunan untuk pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara. Untuk menjawab pertanyaan tersebut diperlukan indikator dan tolok ukur untuk menilai keefektifan IMB untuk pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara? Kemudian apa penyebab ketidakefektifan jika ditemui? Dan bagaimana langkah-langkah untuk meningkatkan keefektifan IMB untuk pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi keefektian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara sehingga dapat mencapai tujuan pengendalian pemanfaatan ruang, yaitu pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Sehingga hasil evaluasi ini bermanfaat untuk menjadi ukuran rekomendasi yang sesuai dengan hasil yang didapatkan, rekomendasi dapat berupa rumusan usaha-usaha pengaktifan IMB sebagai pengendali pemanfaatan ruang atau rumusan usaha-usaha untuk mempertahankan keefektifan IMB sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang.

Sasaran yang hendak dicapai adalah:

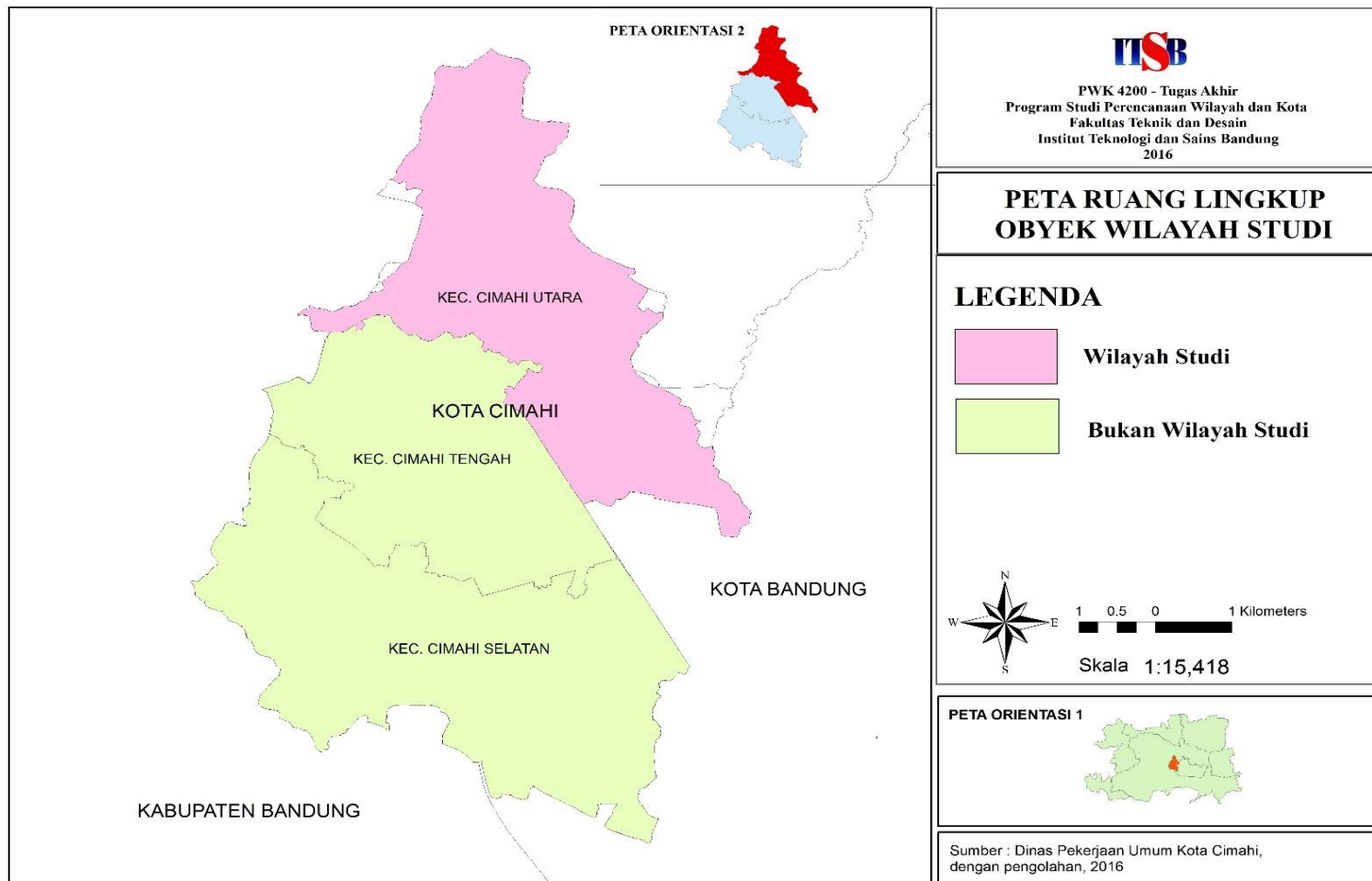
- 1) Identifikasi indikator dan tolok ukur keefektifan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara
- 2) Penilaian keefektifan IMB sebagai salah satu perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan dan tujuan studi, maka ruang lingkup penelitian ini dibagi menjadi dua bagian yaitu lingkup wilayah dan lingkup materi yang akan dijelaskan pada subab berikut ini.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah studi ini adalah Kecamatan Cimahi Utara yang meliputi Kelurahan Cibabat, Kelurahan Cipageran, Kelurahan Citeureup, dan Kelurahan Pasirkaliki. Pertimbangan pemilihan Kecamatan Cimahi Utara sebagai obyek studi adalah karena Kecamatan Cimahi Utara merupakan wilayah yang tingkat minat huniannya tinggi sehingga menjadi sasaran bagi pengembang untuk membangun perumahan beserta fasilitasnya, namun wilayah Kecamatan Cimahi Utara ini merupakan wilayah konservasi sehingga pertumbuhannya harus dibatasi untuk menjaga keseimbangan alam. Berikut ini peta ruang lingkup obyek studi yaitu Kecamatan Cimahi Utara



Gambar 1. 1 Peta Ruang Lingkup Obyek Studi

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi pada studi ini adalah hal-hal yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam studi ini yang akan dilihat hanya bangunan yang memiliki IMB saja, bangunan tersebut akan dibandingkan dengan ketentuan yang terdapat pada dokumen IMB, lalu selanjutnya dokumen IMB akan dibandingkan dengan rencana tata ruang yang berlaku. Evaluasi pada studi ini hanya mencakup ketentuan fungsi dan teknis bangunannya saja, hal tersebut dikarenakan pada ketentuan tersebut berhubungan langsung dengan bangunan, atau dengan kata lain hanya mengevaluasi dari sisi produknya saja, sehingga dalam studi ini tidak mengevaluasi proses penerbitan dan pelaksanaan izin yang dilakukan oleh pemerintah setempat.

Dasar pemanfaatan ruang yang digunakan dalam studi ini adalah Peraturan Daerah Kota Cimahi No 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi, meskipun Kecamatan Cimahi Utara merupakan bagian dari wilayah KBU namun Perda KBU tidak masuk dalam penilaian dalam studi ini. Sesuai dengan tujuan pengendalian pemanfaatan ruang yaitu kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang, sedangkan Perda KBU bukan rencana tata ruang melainkan Perda Pengendalian Pemanfaatan Ruang. Rencana Detail Tata Ruang di Kota Cimahi juga masih belum disahkan dan masih dalam proses kajian hingga saat studi ini dilakukan, sehingga dalam penelitian ini hanya melihat RTRW saja yang menjadi dasar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang masih berlaku.

Dokumen IMB yang digunakan ialah IMB yang terbit pada tahun 2013-2015 di Kecamatan Cimahi Utara, tahun 2013-2015 dipilih untuk menyesuaikan dengan penerbitan RTRW Kota Cimahi yaitu pada tahun 2013, sehingga evaluasi ini bersifat *ex-post evaluation*.

1.5 Metodologi

Berikut ini diuraikan pendekatan yang dilakukan dalam penelitian, metode pengumpulan data, serta teknik analisis yang akan digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian dan rumusan persoalan yang telah ditentukan sebelumnya.

1.5.1 Pendekatan Penelitian

Dalam studi ini dilakukan pendekatan evaluasi semu (*pseudo evaluation*) terhadap keefektifan IMB sebagai salah satu perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara. Dunn (2008) dalam Wulandari (2009), menjelaskan evaluasi semu (*pseudo evaluation*) adalah pendekatan yang menggunakan metode-metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai hasil kebijakan tanpa berusaha menanyakan tentang manfaat atau nilai dari hasil-hasil tersebut terhadap individu, kelompok, atau masyarakat secara keseluruhan. Sifat dari Evaluasi semu ini adalah melakukan penilaian berdasarkan parameter tertentu yang secara umum disepakati (*self evident*) dan tidak kontroversial (*uncontroversial*). Hasil evaluasinya mudah diterima oleh publik dan tidak terlalu rumit (*complicated*). Penilaiannya berkisar antara gagal atau berhasil.

Evaluasi yang akan dilakukan dalam penelitian ini bersifat *ex-post*, karena tujuannya penelitian untuk mengkaji penyelenggaraan perizinan pemanfaatan ruang yang telah selesai.

Kriteria evaluasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah keefektifan. Kriteria keefektifan digunakan untuk melihat kegiatan yang dilakukan telah mencapai tujuan yang ditetapkan.

1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam studi ini terbagi menjadi dua, yaitu primer dan sekunder. Pengumpulan data sekunder difokuskan untuk menyusun indikator dan tolok ukur keefektifan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara. Data sekunder didapatkan dari instansi-instansi terkait serta hasil studi dari berbagai literatur. Data sekunder dapat berupa dokumen formal terkait IMB, baik dari pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, dokumen rencana tata ruang sebagai dasar pemanfaatan ruang,

buku-buku yang menunjang studi, dan dokumen lain yang terkait dengan studi ini, sedangkan data primer didapatkan dari hasil pengamatan, perhitungan, dan wawancara di lapangan untuk mendapatkan informasi langsung dari sumbernya. Berikut ini tabel 1.1 kebutuhan data :

Tabel 1. 1 Kebutuhan Data

Tujuan	Sasaran	Metode Pengumpulan Data	Sumber Data
Mengetahui tingkat keefektian Izin Mendirikan Bangunan untuk pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara, yaitu pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.	Identifikasi indikator dan tolok ukur keefektifan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara	Data sekunder	Perda Cimahi No 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi
			UU No. 28 Th. 2002 Tentang Bangunan Gedung
			PP No. 36 Th. 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Th. 2005
			Permen PU No 24 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung
			Perda Provinsi Jawa Barat No 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara
			Perda Kota Cimahi No 6 Tahun 2011 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
			Standar Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Cimahi
	Data Literatur	Persyaratan Teknis Bangunan	
	Penilaian keefektifan IMB sebagai salah satu perangkat pengendalian ruang di Kecamatan Cimahi Utara	Data sekunder	Izin IMB yang dikeluarkan oleh BPMPTSP Kota Cimahi 3 tahun terakhir
			Peta Pola Ruang Kecamatan Cimahi Utara
		Data primer	Luas bangunan dan luas tanah bangunan sampel

Tujuan	Sasaran	Metode Pengumpulan Data	Sumber Data
			Tinggi bangunan sampel
			GSB bangunan sampel
			Luas RTH bangunan sampel

Sumber : Hasil Analisis, 2016

1.5.3 Metode Penentuan Sampel

Metode penentuan sampel pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penentuan sampel dengan pendekatan kualitatif tidak didasarkan pada perhitungan statistik, hal tersebut digunakan untuk memperoleh informasi yang maksimum. Adapun teknik yang digunakan adalah *purposive sampling*. Pengertian *Purposive sampling* menurut Sugiyono (2010:218) adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Dalam penentuan sampel untuk penelitian ini diperlukan kriteria-kriteria, antara lain:

- Bangunan yang berada di Kecamatan Cimahi Utara dan telah memiliki IMB antara Tahun 2013-2015
- Bangunan yang diketahui informasi teknis Izin Mendirikan Bangunannya
- Bangunan yang dapat memberikan informasi kepada peneliti, artinya terdapat seseorang yang dapat memberikan informasi kepada peneliti (bangunan tersebut tidak kosong, dijual/dikontrakan)

Sehingga dalam penelitian ini tidak terpacu pada berapa jumlah sampel yang akan digunakan melainkan pengambilan sampel akan berhenti hingga mendapatkan informasi maksimum, yaitu hingga sampel bangunan tidak ada lagi yang dapat memberikan informasi

1.5.4 Metode Analisis Data

Studi ini menggunakan metode campuran artinya penelitian yang melibatkan dua metode, yaitu metode kualitatif dan metode kuantitatif. Metode kualitatif digunakan agar dapat mengungkapkan fakta, keadaan, dan fenomena yang terjadi pada saat penelitian berjalan. Teknik yang digunakan dalam studi ini adalah analisis isi (*content analysis*). Analisis isi adalah suatu metode untuk mempelajari dan menganalisis komunikasi secara sistematis dan objektif terhadap pesan yang

tampak (Kriyantono, 2012). Model analisis isi bertujuan untuk melihat makna yang tersembunyi dari suatu teks, memberikan pengetahuan dan pemahaman tentang fenomena yang diteliti. Analisis isi ini digunakan untuk membuat indikator dan tolok ukur keefektifan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Analisis isi digunakan dengan melihat teori-teori, konsep, dokumen formal, kebijakan yang terkait dengan studi ini berdasarkan literatur-literatur yang diteliti. Selain itu analisis isi juga dilakukan untuk mengetahui informasi-informasi yang berasal dari hasil wawancara sehingga dapat diketahui temuan dan fakta yang terjadi di lapangan.

Metode kuantitatif digunakan dalam studi ini untuk mengolah data-data terhitung dan menentukan besar prosentase kesesuaian rencana dalam RTRW Kota Cimahi, dokumen IMB yang diterbitkan, dengan kondisi eksisting. Penentuan prosentase kesesuaian rencana dan kondisi eksisting dilakukan dengan teknik analisis komparatif, dimana dilaksanakan perbandingan antara rencana yang tercantum dalam RTRW Kota Cimahi dengan IMB yang diterbitkan. Perbandingan ini juga berlaku antara IMB yang diterbitkan dengan kondisi eksisting bangunan saat ini. Melalui teknik perbandingan bisa diketahui seberapa jauh penyimpangan yang terjadi antara kondisi yang seharusnya dengan kondisi nyata

Berikut ini merupakan tahapan analisis yang dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian ini, yaitu :

1. Merumuskan indikator, dan tolok ukur keefektifan Izin Mendirikan Bangunan untuk pengendalian pemanfaatan ruang.

Perumusan kriteria, indikator dan tolok ukur keefektifan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji literatur mengenai konsep pengendalian pemanfaatan ruang, perizinan, Izin Mendirikan Bangunan, serta mengumpulkan data dan informasi sebanyak-banyaknya berupa data sekunder seperti UU No 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, PP No 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 28 Tahun 2002, Perda Kota Cimahi No 37 Tahun 2003 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, Perda Kota Cimahi No 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, dan literatur lainnya yang berhubungan dengan studi ini. Dari sekian banyak aturan dan ketentuan yang terdapat dalam produk kebijakan tersebut, dipilih aturan-aturan dan ketentuan-ketentuan yang dapat menjadi indikator, dan tolok ukur keefektifan IMB

dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara. Kriteria yang ditetapkan dalam studi ini adalah keefektifan, sedangkan indikator yang berlaku dalam studi ini adalah indikator fungsi bangunan dan intensitas bangunan, sub indikator merupakan komponen dari indikator yang telah ditentukan. Sedangkan tolok ukur merupakan langkah dasar untuk mengukur, menilai atau menjadi patokan keefektifan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Adapun kriteria, indikator, dan tolok ukur yang digunakan dalam studi ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 1. 2 Kriteria, Indikator dan Tolok Ukur Keefektifan Izin Mendirikan Bangunan Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cimahi Utara

Kriteria	Indikator	Sub Indikator	Tolok Ukur	Keterangan	
Keefektifan	1. Fungsi bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku		Bangunan eksisting memiliki fungsi yang sama dengan fungsi bangunan pada IMB yang diterbitkan	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan kondisi eksisting	
			IMB yang diterbitkan, fungsi bangunannya sesuai dengan peruntukan ruang dalam RTRWK	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan RTRWK	
	2. Intensitas bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang berlaku	KDB bangunan sesuai dengan RTRWK		KDB bangunan eksisting sama dengan KDB pada IMB yang diterbitkan	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan kondisi eksisting
				KDB dalam IMB yang diterbitkan tidak menyalahi KDB yang ditetapkan di RTRWK	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan RTRWK
		KLB bangunan sesuai dengan RTRWK		KLB bangunan eksisting sama dengan KLB pada IMB yang diterbitkan	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan kondisi eksisting
				KLB dalam IMB yang diterbitkan tidak menyalahi KLB yang ditetapkan di RTRWK	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan RTRWK
		Ketinggian bangunan sesuai dengan RTRWK		Ketinggian bangunan eksisting sama dengan Ketinggian bangunan maksimum pada IMB yang diterbitkan	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan kondisi eksisting
				Ketinggian bangunan dalam IMB yang diterbitkan tidak menyalahi Ketinggian bangunan maksimum yang ditetapkan di RTRWK	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan RTRWK

Kriteria	Indikator	Sub Indikator	Tolok Ukur	Keterangan
		KDH bangunan sesuai dengan RTRWK	KDH bangunan eksisting sama dengan KDH pada IMB yang diterbitkan	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan kondisi eksisting
			KDH dalam IMB yang diterbitkan tidak menyalahi KDH yang ditetapkan di RTRWK	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan RTRWK
		GSB bangunan sesuai dengan RTRWK	GSB bangunan eksisting sama dengan GSB pada IMB yang diterbitkan	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan kondisi eksisting
			GSB dalam IMB yang diterbitkan tidak menyalahi GSB yang ditetapkan di RTRWK	IMB yang diterbitkan dibandingkan dengan RTRWK

Sumber : Hasil analisis, 2016

2. Melakukan penilaian keefektifan Izin Mendirikan Bangunan sebagai salah satu perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cimahi Utara.

Tahap penilaian keefektifan Izin Mendirikan Bangunan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui identifikasi *by product*. Dimana hasil dari perumusan indikator dan tolok ukur tersebut akan dilihat kesesuaiannya dengan kondisi eksisting, yaitu bangunan yang diterbitkan IMBnya, IMB yang dikeluarkan dengan RTRW Kota Cimahi.

Indikator dan tolok ukur tersebut masing-masing memiliki bobot penilaian. Bobot tersebut nantinya akan dimasukkan kedalam kategori-kategori yang telah ditentukan sebelumnya. dari 12 tolok ukur yang dinilai, dengan menggunakan rumus Sturges, maka dapat diketahui kelas atau katogori yang digunakan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Rumus : } & 1 + 3,3 \log n \\ & 1 + 3,3 \log(12) \\ & 1 + 3,3 (1,079) \\ & 4,56 \end{aligned}$$

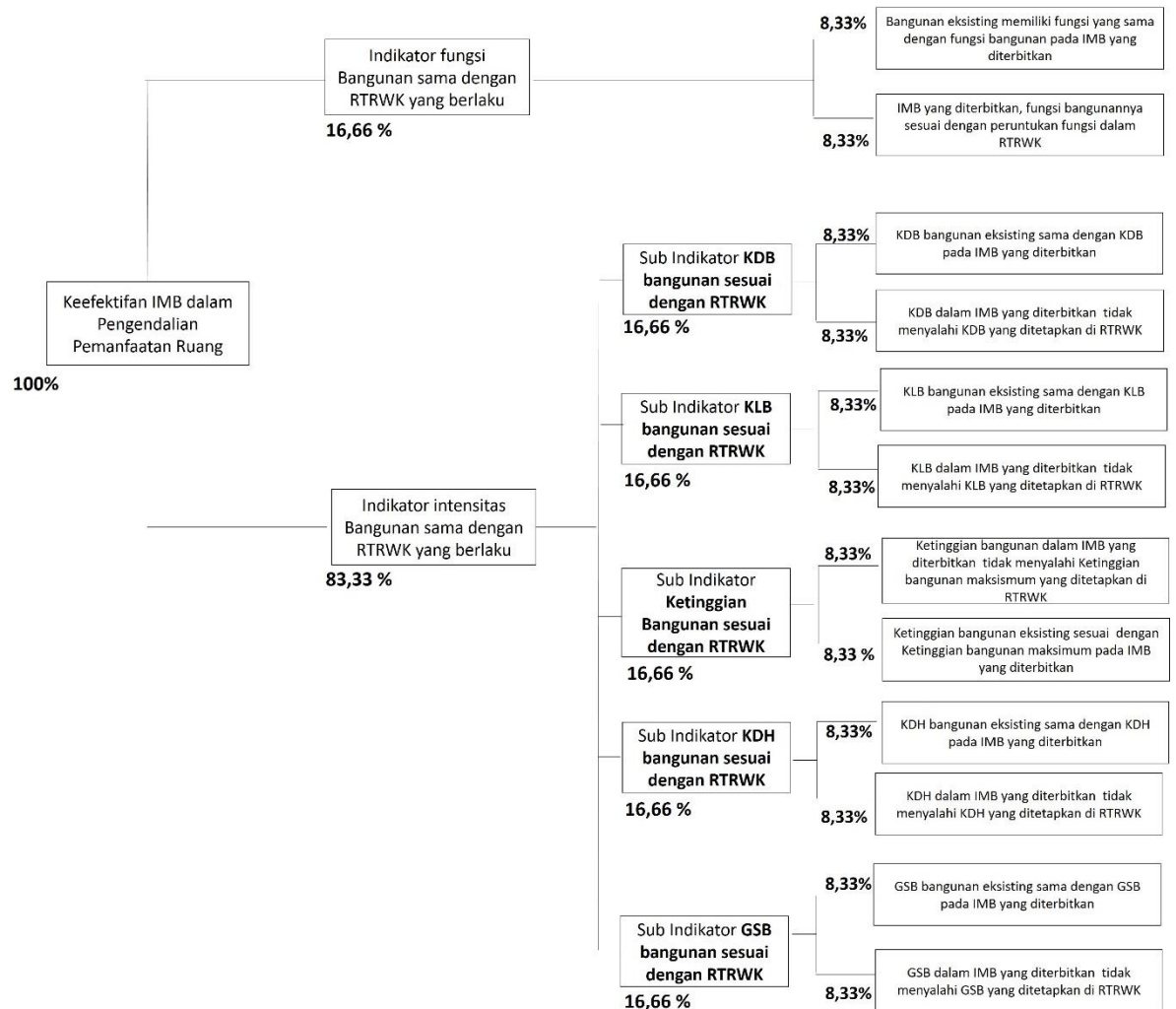
Banyaknya kelas atau kategori yang digunakan adalah 5 kelas. Sedangkan panjangnya kelas ditentukan dengan nilai tertinggi yaitu 100% dikurangi nilai terendah yaitu 0% dibagi kelas yaitu 5, sehingga dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{panjang kelas} = \frac{100-0}{5} = 20$$

Sehingga pembagian kategori ditentukan menjadi : sangat efektif, apabila lebih atau sama dengan (\geq)80 % tolok ukur yang dapat dipenuhi , efektif, apabila lebih atau sama dengan (\geq)60 % sampai dengan kurang dari ($<$)80 % tolok ukur yang dapat dipenuhi, cukup efektif, apabila lebih dari atau sama dengan (\geq)40 % sampai dengan kurang dari ($<$)60 % tolok ukur yang dapat dipenuhi, tidak efektif, apabila lebih atau sama dengan (\geq)20 % sampai dengan kurang dari ($<$) 40 % tolok ukur yang dapat dipenuhi, sangat tidak efektif, apabila kurang dari \leq 20% tolok ukur yang dapat dipenuhi.

Penilaian evaluasi ini dibagi menjadi dua tahap. Tahap pertama yaitu melakukan penilaian tolok ukur antara Bangunan eksisting dengan IMB yang diterbitkan. Lalu tahap kedua adalah melakukan penilaian tolok ukur antara IMB

yang diterbitkan dengan RTRW Kota Cimahi yang berlaku. Skor akan didapatkan dengan menggunakan rumus penilaian keefektifan yang terdapat pada rumus 4.1. Berikut ini pembagian bobot penilaian keefektifan pada studi ini dapat dilihat pada skema penilaian gambar 1.2 dibawah ini.



Sumber : Hasil analisis, 2016

Gambar 1. 2 Skema Penilaian Keefektifan

Pada indikator fungsi bangunan sama dengan RTRWK yang berlaku, akan dilihat kesesuaian fungsi bangunan eksisting dengan fungsi bangunan yang tercantum dalam IMB, selanjutnya akan dinilai juga kesesuaian fungsi bangunan

yang tercantum dalam dokumen IMB dengan peruntukan lahan yang terdapat di RTRW Kota Cimahi.

Indikator kedua yaitu intensitas bangunan sesuai dengan RTRW yang berlaku, akan dilihat kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Ketinggian Bangunan, Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Masing-masing sub indikator tersebut akan dinilai kesesuaian bangunan eksisting dengan IMB yang diterbitkan dan kesesuaian antara IMB yang diterbitkan dengan yang ditetapkan dengan RTRW Kota Cimahi.

Setelah melakukan penilaian tolok ukur selanjutnya melakukan penilaian sub indikator, bila ada, dengan menjumlahkan masing-masing nilai tolok ukur yang dapat dipenuhi. Setelah itu, melakukan penjumlahan pada masing-masing indikator, sehingga didapatkan nilai keseluruhan pada studi ini. Nilai akhir tersebut akan dimasukkan kedalam *range* yang telah ditentukan berdasarkan keefektifannya. Ilustrasi penilaian keefektifan maksimal apabila seluruh tolok ukur dipenuhi dapat dilihat pada tabel berikut:

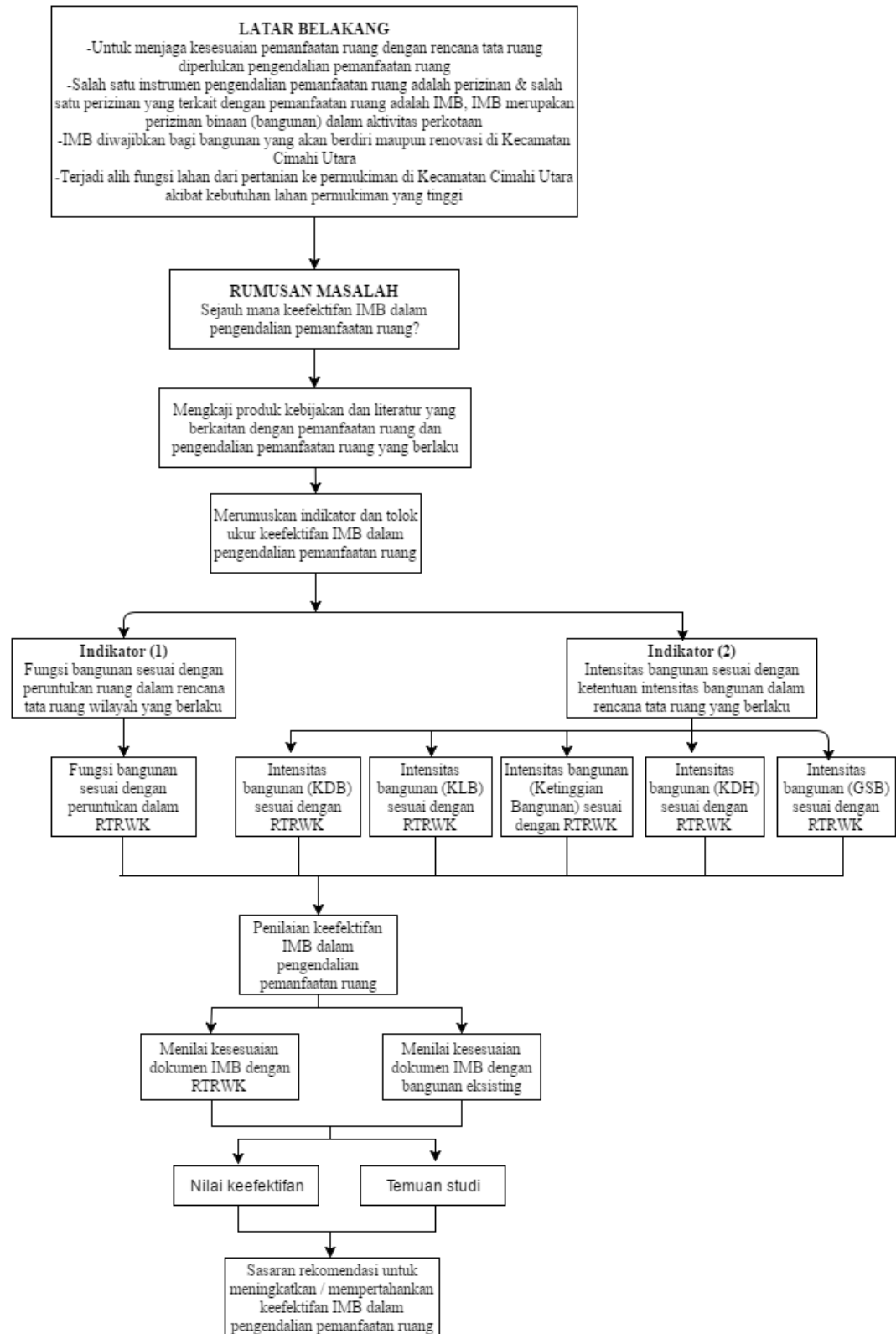
Tabel 1. 3 Ilustrasi Penilaian Keefektifan Maksimal

Tolok Ukur	Sub Indikator	Indikator	Kriteria	Keefektifan				
				SE	E	CE	TE	STE
8,33 %	-	$8,33\%+8,33\%=16.66\%$	$16.66\%+83,3\%=99.6\%$ $\sim 100\%$	√	-	-	-	
8,33 %								
8,33 %	$8,33\%+8,33\%=16.66\%$	$16.66\%+16.66\%+16.66\%$ $+16.66\%+16.66\%=83,3\%$						
8,33 %								
8,33 %	$8,33\%+8,33\%=16.66\%$							
8,33 %								
8,33 %	$8,33\%+8,33\%=16.66\%$							
8,33 %								
8,33 %	$8,33\%+8,33\%=16.66\%$							
8,33 %								
8,33 %	$8,33\%+8,33\%=16.66\%$							
8,33 %								

Sumber : Hasil analisis, 2016

Keterangan : SE : Sangat Efektif , E : Efektif, CE : Cukup Efektif, TE : Tidak Efektif , STE : Sangat Tidak Efektif

Dari hasil penilaian ini maka akan didapatkan ukuran keefektifan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang, jika dinyatakan tidak efektif, maka dianalisis kembali permasalahan dan faktor-faktor penyebab ketidakefektifan tersebut dengan melihat indikator dan tolok ukur yang tidak berhasil terpenuhi. Untuk lebih jelasnya langkah-langkah yang akan dilakukan dalam penelitian digambarkan dalam gambar 1.3 kerangka pemikiran studi berikut ini:



Sumber : Hasil analisis, 2016

Gambar 1. 3 Kerangka Berfikir Studi

1.6 Sistematika Penulisan

Secara umum, sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi bahasan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian secara umum yang meliputi latar belakang penelitian, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran penelitian. Selain itu akan dijabarkan pula ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, serta metodologi penelitian yang terdiri dari metode pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, metode penentuan sampel, dan metode analisis data.

BAB 2 TINJAUAN LITERATUR

Bab ini berisi kajian literatur konsep IMB untuk pengendalian pemanfaatan ruang, meliputi pengendalian pemanfaatan ruang, perizinan sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang, IMB sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang, dan kajian teori tentang metodologi pendekatan studi.

BAB 3 GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

Bab ini berisi penjelasan mengenai gambaran umum wilayah studi dalam penelitian ini. Penjelasan gambaran umum wilayah studi ini terdiri dari gambaran umum Kecamatan Cimahi Utara, pemanfaatan ruang Kecamatan Cimahi Utara dan Intensitas Bangunan di Kecamatan Cimahi Utara.

BAB 4 PENILAIAN KEEFEKTIFAN IMB SEBAGAI SALAH SATU PERANGKAT PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KECAMATAN CIMAHI UTARA

Bab ini berisi indikator dan tolok ukur keefektifan IMB sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang. Penilaian keefektifan IMB sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang dengan membandingkan dokumen IMB yang telah terbit dengan kondisi eksisting dan membandingkan dokumen IMB yang telah terbit dengan RTRW Kota Cimahi.

BAB 5 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil studi, kelemahan-kelemahan studi, usulan untuk studi lanjutan serta saran-saran yang dianggap perlu.