

**STRATEGI PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN MELALUI
PENGENDALIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)
(STUDI KASUS: KELURAHAN SELATPANJANG BARAT,
KECAMATAN TEBING TINGGI, KABUPATEN KEPULAUAN
MERANTI)**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Pada
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam
Riau*



OLEH :

**ZIYAD UL QOYYIM
153410272**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2020**

LEMBAR PENGESAHAN

**STRATEGI PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN MELALUI
PENGENDALIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)
(STUDI KASUS: KELURAHAN SELATPANJANG BARAT,
KECAMATAN TEBING TINGGI, KABUPATEN KEPULAUAN
MERANTI)**

TUGAS AKHIR

Disusun Oleh:

ZIYAD UL QOYYIM

NPM 153410696

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I



Febby Asteriani, ST. MT

PEMBIMBING II



Ir. H. Firdaus, MP

Disahkan Oleh:

KETUA PROGRAM STUDI



Puji Astuti, ST. MT

**STRATEGI PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN MELALUI
PENGENDALIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)
(STUDI KASUS: KELURAHAN SELATPANJANG BARAT,
KECAMATAN TEBING TINGGI, KABUPATEN KEPULAUAN
MERANTI)**



NAMA : ZIYAD UL QOYYIM

NPM : 153410272

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2020

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ziyad Ul Qoyyim
Tempat/ TglLahir : Pekanbaru, 01 Oktober 1997
NPM : 153410272
Alamat : Jl. Parkit 13 No. 300 Perumnas Sidomulyo, Kelurahan
Perhentian Marpoyan, Kecamatan Marpoyan Damai,
Kota Pekanbaru

Adalah mahasiswa Universitas Islam Riau yang terdaftar pada:

Fakultas : Teknik
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Jenjang Pendidikan : S-1

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir yang saya tulis ini adalah Benar dan Asli dengan judul **“Strategi Penataan Bangunan Dan Lingkungan Melalui Pengendalian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Studi Kasus: Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti)”**.

Apabila dikemudian hari ada yang merasa dirugikan dan/atau menuntut karena Tugas Akhir saya ini menggunakan sebagian dari hasil tulisan atau karya orang lain / plagiat tanpa mencantumkan nama penulisnya, maka saya menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 01 Januari 2021

Ziyad Ul Qoyyim
153410097

**STRATEGI PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN MELALUI
PENGENDALIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)
(STUDI KASUS: KELURAHAN SELATPANJANG BARAT,
KECAMATAN TEBING TINGGI, KABUPATEN KEPULAUAN
MERANTI)**

Oleh :

Ziyad Ul Qoyyim

153410272

**Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Islam Riau**

ABSTRAK

Kelurahan Selatpanjang Barat ditetapkan menjadi Sub Kawasan Perkotaan A (SWK-A) yaitu sebagai pusat kota lama dan pusat perdagangan Kota Selatpanjang, rendahnya jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan permasalahan utama di kelurahan ini, yang disebabkan oleh berbagai faktor. Oleh sebab itu penelitian ini dilakukan untuk menyusun strategi pengendalian penataan bangunan dan lingkungan melalui pengendalian IMB.

Penelitian ini menggunakan metode kombinasi (*mixed method*) yang terdiri dari 300 sampel pemilik bangunan, metode kualitatif untuk mengidentifikasi pelaksanaan pengurusan IMB, menggunakan metode kuantitatif untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan IMB dengan menggunakan skala likert untuk pembobotan/*scoring* lalu dianalisa menggunakan regresi linear berganda dan juga menggunakan metode kualitatif untuk menentukan strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui IMB dengan metode analisis *Logical Framework Approach* (LFA).

Berdasarkan hasil analisis, adapun permasalahan dalam pelaksanaan pengurusan IMB berupa biaya pengurusan yang mahal dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang tidak sesuai aturan, diperlukan analisa faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya IMB berupa ketidaksiapan, ketidakpahaman, kurangnya kesadaran, kesengajaan, motif ekonomi, sanksi serta informasi yang belum jelas, faktor memiliki pengaruh sangat besar terhadap rendahnya pengurusan IMB “motif ekonomi” dengan nilai B sebesar 0,096 dan faktor yang memiliki pengaruh sangat kecil adalah “sanksi yang belum jelas” dengan nilai B sebesar 0,028 maka strategi yang tepat untuk menangani permasalahan tersebut adalah penyusunan program pengurusan IMB kurang dari 3 hari, program pengurusan IMB yang berbasis online, program sosialisasi oleh pemerintah.

Kata Kunci: Pengurusan, Selatpanjang Barat, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Bangunan, Strategi

**ARRANGEMENT STRATEGY THROUGH CONTROL OF BUILDING
AND ENVIRONMENT CONSTRUCTION PERMITS (IMB)
(CASE STUDY: WEST SELATPANJANG SUB-DISTRICT, TEBING
TINGGI DISTRICT, KEPULAUAN MERANTI REGENCY)**

By

Ziyad Ul Qoyyim

153410272

**Study Program Regional and Urban Planning
Faculty of Engineering, Riau Islamic University**

ABSTRACT

West Selatpanjang Sub-District was designated as Sub-Urban Area A (SWK-A), namely as the old city center and trading center of Selatpanjang City, the low number of ownership of building permits (IMB) is the main problem in this sub-district, which is caused by various factors. Therefore this research was conducted to develop a strategy for controlling the arrangement of buildings and the environment through controlling the IMB.

This study uses a mixed method, which is a qualitative method to identify the implementation of IMB management, using quantitative methods to identify factors that affect the low IMB management using a Likert scale for weighting / scoring then analyzed using multiple linear regression and also using the method. qualitative to determine the control strategy and building arrangement through IMB with the analysis method Logical Framework Approach (LFA).

Based on the results of the analysis, as for the problems in the implementation of IMB management in the form of expensive management costs and Building Boundary Lines (GSB) that are not in accordance with the rules, it is necessary to analyze the factors that influence the low IMB in the form of unpreparedness, incomprehension, lack of awareness, intent, economic motives, sanctions as well as information that is not clear, the factor has a very large influence on the low management of IMB "economic motive" with a B value of 0.096 and a factor that has very little influence is "unclear sanctions" with a B value of 0.028, then the right strategy to deal with the problem these are the preparation of an IMB management program for less than 3 days, an online-based IMB management program, a socialization program by the government.

Keywords: Arrangement, West Selatpanjang Sub-district, Building Construction Permit (IMB), Building, Strategy

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala atas berkat dan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul **“Strategi Penataan Bangunan Dan Lingkungan Melalui Pengendalian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Studi Kasus: Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti)”**.

Dalam menyelesaikan tugas akhir ini penulis telah banyak memperoleh berbagai dukungan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan penghargaan, rasa hormat dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Teruntuk kedua orang tuaku tercinta, Aminullah dan Heryanti, abang dan kakak kandungku tercinta Fazlur Rahman Amin, ST dan Mifthah Ul Jannah, SH atas perhatian, kasih sayang, doa serta dukungan kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi SH, M.C.L selaku rektor Universitas Islam Riau
3. Bapak Dr. Eng. Muslim, ST, MT selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Islam Riau.
4. Ibu Puji Astuti, ST, MT selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Univeristas Islam Riau, serta sebagai penguji dalam setiap ujian yang penulis lewati

5. Bapak Muhamad Sofwan, ST, MT selaku sekretaris Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota.
6. Ibu Febby Asteriani, ST, MT selaku pembimbing I dan Bapak Ir. H. Firdaus, MP selaku pembimbing II, Bapak Faizan Dalilla, ST, M. Si sebagai penguji II yang telah banyak memberikan masukan, semangat, saran dan koreksi dalam bimbingan penulisan Tugas Akhir serta Bapak dan Ibu dosen pengajar di Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Seluruh Tata Usaha Fakultas Teknik Universitas Islam Riau yang telah membantu penulis dalam mengurus atau melayani keperluan berkasberkas selama penulis menjadi mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Koata Fakultas Teknik Universitas Islam Riau.
8. Teman-teman seperjuangan Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota Kelas C angkatan 2015 yang telah berjuang dari awal kuliah hingga menyelesaikan penelitian ini yang selalu memberikan semangat, dukungan serta motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini keterbatasan pengetahuan penulis. Oleh karena itu kritik dan saran sangat penulis harapkan. Semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Pekanbaru, 20 September 2019

Ziyad Ul Qoyyim

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	7
1.3.1 Tujuan	7
1.3.2 Sasaran.....	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Bagi Akademis.....	7
1.4.2 Bagi Peneliti.....	8
1.4.3 Bagi Pemerintah.....	8
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	8
1.5.1 Ruang Lingkup Studi	9
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah	10
1.6 Kerangka Berfikir	14
1.7 Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
2.1 Strategi.....	18
2.1.1 Pengertian Strategi	18
2.1.2 Konsep-Konsep Strategi.....	19

2.1.3	Unsur-Unsur dan Ciri-Ciri Strategi	21
2.2	Tata Ruang.....	24
2.2.1	Pengertian Tata Ruang	24
2.2.2	Penyelenggaraan Penataan Ruang	25
2.2.3	Bangunan Gedung dan Lingkungan	35
2.3	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	44
2.3.1	Pengertian Izin Mendirikan Bangunan	44
2.3.2	Tujuan dan Fungsi Izin Mendirikan Bangunan	46
2.3.3	Persyaratan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan	52
2.3.4	Kendala Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan	54
2.4	Ringkasan Teori.....	57
2.5	Penelitian Terdahulu	60
BAB III METODE PENELITIAN		63
3.1	Pendekatan Penelitian	63
3.2	Lokasi Penelitian	64
3.3	Alat/Instrumen Penelitian	65
3.4	Waktu Penelitian.....	66
3.5	Sumber Data	66
3.5.1	Sumber Data Primer	66
3.5.2	Sumber Data Sekunder	68
3.6	Tahap Penelitian	69
3.6.1	Tahap Persiapan	69
3.6.2	Tahap Pelaksanaan	69
3.6.3	Penulisan Laporan.....	69
3.7	Populasi dan Sampel.....	70

3.7.1	Populasi.....	70
3.7.2	Sampel	70
3.7.3	Teknik Pengambilan Sampel.....	72
3.8	Metode Analisis	73
3.8.1	Identifikasi Proses Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat	73
3.8.2	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan IMB oleh Pemilik Bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.....	75
3.8.3	Strategi Pengendalian dan Penataan Bangunan Melalui Perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.....	80
3.9	Variabel Penelitian.....	81
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN		85
4.1	Gambaran Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti	85
4.1.1	Sejarah Pemekaran Kabupaten Kepulauan Meranti	85
4.1.2	Kondisi Geografi dan Demografi	86
4.1.3	Lapangan Usaha dan Status Pekerjaan	91
4.2	Struktur Ruang Kota Selatpanjang	92
4.2.1	Fungsi Kawasan Perkotaan Selatpanjang di Promosikan Sebagai Pusat- Pusat Kegiatan Wilayah (PKWp)	92
4.2.2	Kawasan Perkotaan Alai, Bantar, Tanjung Samak dan Teluk Belitung di promosikan sebagai pusat kegiatan lokal (PKLp).....	93
4.2.3	Penetapan Fungsi Pusat Pelayanan Kawasan (PPK).....	94
4.2.4	Penetapan Fungsi Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL)	94

4.3	Pola Ruang Kota Selatpanjang.....	94
4.3.1	Penetapan Kawasan Strategis.....	95
4.3.2	Kawasan Strategis Selat Panjang.....	96
4.3.3	Kawasan Strategis Bantar.....	96
4.3.4	Kawasan Strategis Tanjung Samak	96
4.3.5	Kawasan Strategis Teluk Belitung	97
4.3.6	Kawasan Strategis Pesisir Utara Pulau Rangsang	97
4.4	Karakteristik Bangunan di Lokasi Penelitian	98
4.4.1	Jumlah Lantai	98
4.4.2	Luas Bangunan.....	99
4.4.3	Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Tingkat Rukun Warga (RW) Di Kelurahan Selatpanjang Barat	100
4.5	Karakteristik Responden di Lokasi Penelitian	101
4.5.1	Usia	101
4.5.2	Tingkat Pendidikan	102
4.5.3	Tingkat Pendapatan.....	103
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN		104
5.1	Identifikasi Proses Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kelurahan Selatpanjang Barat	104
5.1.1	Prosedur Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	105
5.1.2	Persyaratan Administrasi dan Teknis	107
5.1.3	Identifikasi Pelaksanaan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat	109
5.2	Analisis Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	115

5.2.1	Penilaian Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	115
5.2.2	Analisa Regresi Terhadap Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	131
5.3	Strategi Pengendalian dan Penataan Bangunan Melalui Perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat	145
5.3.1	Analisis Logical Framework Approach (LFA).....	145
5.3.2	Analisis Stakeholder.....	146
5.3.3	Analisis Masalah	148
5.3.4	Analisis Program.....	149
5.3.5	Analisis Tujuan	150
5.3.6	Rancangan Desain (<i>Logframe</i>).....	151
BAB VI PENUTUP		159
6.1	Kesimpulan.....	159
6.2	Saran.....	160
DAFTAR PUSTAKA		xiv
LAMPIRAN.....		xviii

DAFTAR GAMBAR

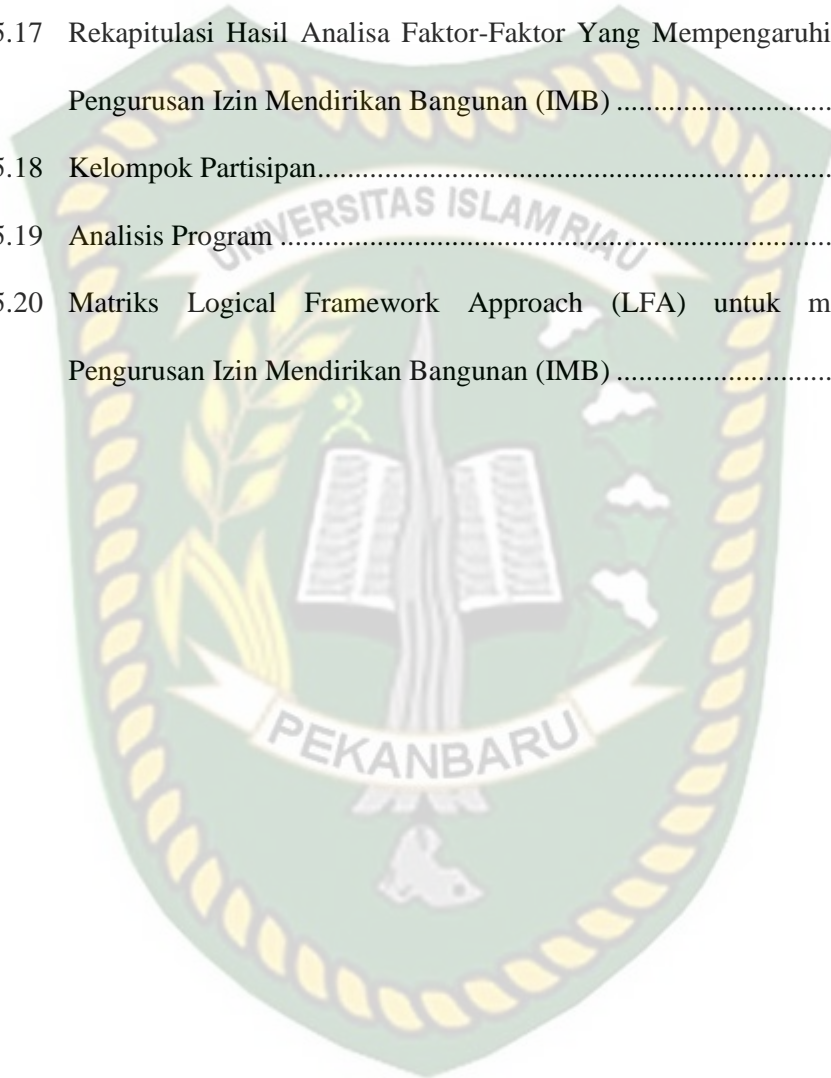
Gambar 1.1	Peta Administrasi Kecamatan Tebing Tinggi	12
Gambar 1.2	Peta Administrasi Kelurahan Selatpanjang Barat.....	13
Gambar 1.3	Kerangka Berfikir	15
Gambar 4.1	Presentase Luas Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti Menurut Kecamatan	87
Gambar 4.2	Peta Administrasi Kabupaten Kepulauan Meranti	89
Gambar 4.3	Grafik Jumlah Kepemilikan Bagunan di Kelurahan Selatpanjang Barat	100
Gambar 5.1	Alur Prosedur Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	105
Gambar 5.2	Kondisi eksisting bangunan ruko di Kelurahan Selatpanjang Barat	112
Gambar 5.3	Analisis Masalah Rendahnya Masyarakat Dalam Mengurus IMB	149
Gambar 5.4	Analisis Tujuan Peningkatan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	151

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Ringkasan Teori.....	58
Tabel 2.2	Keaslian dan Penelitian Terdahulu.....	61
Tabel 3.1	Jumlah Sampel Penelitian.....	71
Tabel 3.2	Kategori Jawaban Berdasarkan Interval Kelas.....	76
Tabel 3.3	Kerangka Acuan Survei Data Penelitian.....	83
Tabel 4.1	Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Kepulauan Meranti.....	87
Tabel 4.2	Jarak Lurus Dari Ibukota Kecamatan Ke Ibukota Kabupaten Kepulauan Meranti.....	88
Tabel 4.3	Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut (DPL) Menurut Kecamatan di Kabupaten Kepulauan Meranti.....	90
Tabel 4.4	Jumlah Penduduk Kabupaten Kepulauan Meranti 2009-2017.....	91
Tabel 4.5	Pola Ruang Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti.....	95
Tabel 4.6	Kawasan Strategis Kabupaten Kepulauan Meranti terkait dengan Kawasan Perkotaan Selatpanjang.....	97
Tabel 4.7	Persentase Jumlah Bangunan Berdasarkan Jumlah Lantai Bangunan Di Kelurahan Selatpanjang Barat.....	98
Tabel 4.8	Persentase Jumlah Bangunan Berdasarkan Jumlah Lantai Bangunan Di Kelurahan Selatpanjang Barat.....	99
Tabel 4.9	Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Tingkat Rukun Warga (RW) Di Kelurahan Selatpanjang Barat Tahun 2019.....	100
Tabel 4.10	Usia Responden.....	101
Tabel 4.11	Tingkat Pendidikan Responden.....	102
Tabel 4.12	Tingkat Pendapatan Respoden.....	103

Tabel 5.1	Besaran Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	106
Tabel 5.2	Tupoksi Instansi Yang Berwenang Melaksanakan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	106
Tabel 5.3	Bagan Persyaratan Administrasi Dan Teknis Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	109
Tabel 5.4	Temuan Pada Proses Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	114
Tabel 5.5	Penilaian Tingkat Kesulitan Masyarakat Dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	116
Tabel 5.6	Penilaian Tingkat Pemahaman Masyarakat Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	119
Tabel 5.7	Penilaian Tingkat Kesadaran Masyarakat Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	123
Tabel 5.8	Penilaian Tingkat Kesengajaan Masyarakat Untuk Melanggar Aturan Kebijakan Pengurusam Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	124
Tabel 5.9	Penilaian Tingkat Motif Ekonomi Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	126
Tabel 5.10	Penilaian Tingkat Kesadaran Hukum Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	129
Tabel 5.11	Penilaian Tingkat Penerapan Sanksi Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	130
Tabel 5.12	Penilaian Tingkat Informasi Masyarakat Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	131
Tabel 5.13	Hasil Analisa Regresi Berganda.....	132
Tabel 5.14	Hasil Uji-T.....	137

Tabel 5.15	Hasil Uji-F.....	140
Tabel 5.16	Rekapitulasi Hasil Regresi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	141
Tabel 5.17	Rekapitulasi Hasil Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	143
Tabel 5.18	Kelompok Partisipan.....	146
Tabel 5.19	Analisis Program	150
Tabel 5.20	Matriks Logical Framework Approach (LFA) untuk meningkatkan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	153



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penataan ruang wilayah bertujuan untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas, sehingga diperlukan pengendalian melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang disebutkan bahwa pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi. Penataan ruang menggariskan bahwa pelaksanaan pembangunan di tingkat pusat maupun daerah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian pemanfaatan ruang termasuk di dalamnya struktur ruang selayaknya sesuai dengan rencana tata ruang.

Penataan ruang ini dilakukan khususnya di tingkat daerah agar dapat terlaksana pembangunankota berupa pembangunan fisik kota yang sehat dan terarah yang sesuai dengan rencana Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) daerah tersebut. Kota merupakan tempat terkonsentrasinya kegiatan sosial ekonomi masyarakat dengan perkembangan yang sangat dinamis, hal ini menyebabkan pemanfaatan ruang khususnya kawasan perkotaan cenderung berubah dengan cepat. Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG) dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PPBG) mengamanatkan bahwa bangunan gedung

harus senantiasa fungsional, andal, berjati diri, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dalam operasionalisasinya disetiap Kabupaten/Kota. Undang – Undang Bangunan Gedung (UUBG) mengamanatkan untuk ditetapkannya Peraturan Daerah kabupaten/Kota tentang Bangunan Gedung (Perda BG) sebagai payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung bagi aparatur pemerintah kabupaten/Kota, pelaku kegiatan konstruksi atau masyarakat.

Kondisi saat ini Kabupaten/Kota yang sudah mempunyai Peraturan Kabupaten/Kota tentang Bangunan Gedung sebanyak 466 dari 513 Kabupaten/Kota atau sekitar 91% (DPU - PRPKP Kepulauan Meranti, 2018). Dari angka tersebut, saat ini masih sangat sedikit jumlahnya Kabupaten/Kota yang telah mengimplementasikan amanat Undang-Undang Bangunan Gedung (UUBG) dan Peraturan Daerah Bangunan Gedung (Perda BG). Adapun faktor-faktor yang menjadi penyebabnya berupa ketidaksiapan masyarakat untuk membayar restibusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB, sedangkan syaratnya harus melunasi restribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), masyarakat tidak paham mengenai prosedur mulai dari mengajukan permohonan surat izin sampai terbitnya surat izin mendirikan bangunan, kurangnya kesadaran masyarakat yang tergolong golongan menengah ke atas untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan keluhan tidak ada biaya, kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan-aturan yang berlaku dari pemerintah daerah untuk melakukan perizinan terkait dengan bangunan yang dibangun, motif ekonomi, kurangnya keesadaran hukum, pemberlakuan sanksi yang belum jelas dan tegas, serta informasi mengenai Izin

Mendirikan Bangunan (IMB) yang belum tersebar luas kepada masyarakat. (Khalid, dkk, 2018)

Dalam rangka tertib administrasi dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten/Kota, maka diperlukan adanya penertiban bangunan di Kecamatan Tebing Tinggi khususnya mengenai bangunan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sasaran pendataan bangunan gedung adalah seluruh bangunan gedung, meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang sudah ada. Sebagai Ibu Kota Kabupaten Kepulauan Meranti, Kota Selatpanjang mengalami kemajuan yang pesat di bidang Pembangunan Bangunan Gedung, baik itu sebagai fungsi rumah tinggal, rumah toko (ruko), gedung sekolah, gedung kantor dan tempat ibadah. Maka dari itu perlu di lakukan pendataan untuk mengetahui tentang jumlah bangunan gedung yang ada hingga saat ini, bangunan gedung yang sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan bangunan gedung yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan.gedung sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku. Lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib, dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya. Pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus

disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota. Karena itu, sebelum memperoleh Izin Mendirikan Bangunan masyarakat harus memperoleh Keterangan Rencana Kota terlebih dahulu (Imam, 2012).

Arah kebijakan pembangunan pada tahun ketiga (2018) RPJMD Kabupaten Kepulauan Meranti Tahun 2016-2021 masih fokus pada pembangunan sebagaimana yang dilakukan pada tahun kedua. Percepatan penyelesaian pembangunan jalan poros yang menghubungkan beberapa desa, pembangunan pelabuhan dan jembatan yang akan menjadi *entry point* ke Kabupaten Kepulauan Meranti, peningkatan pemanfaatan sumberdaya pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan dan kelautan untuk mewujudkan swasembada hasil-hasil pertanian dengan tetap menjaga kelestariannya, semuanya dalam upaya untuk menggerakkan perekonomian masyarakat dan memperlancar distribusi barang dan jasa baik kedalam maupun keluar daerah (RPJMD Kabupaten Kepulauan Meranti, 2018).

Kabupaten Kepulauan Meranti merupakan pemekaran dari Kabupaten Bengkalis yang dibentuk pada tanggal 19 Desember 2008. Dasar hukum berdirinya Kabupaten Kepulauan Meranti adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2009. Kabupaten Kepulauan Meranti memiliki 9 kecamatan, 5 kelurahan dan 96 desa. Salah satu kelurahan yang terdapat di Kabupaten Kepulauan Meranti adalah Kelurahan Selatpanjang Barat yang merupakan Sub Wilayah Perkotaan A (SWK-A) yaitu pusat kota lama dan sekaligus menjadi pusat perdagangan Kota Selatpanjang (RDTR Kawasan Perkotaan Selatpanjang, 2013) dengan tingkat penggunaan lahan kawasan perdagangan sebesar 92%.

Diketahui sebanyak 1514 bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat ditemukan 118 bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan 1396 bangunan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), jika dipersentasekan terdapat 1,78% bangunan yang memiliki IMB dan 92,2% bangunan tidak memiliki IMB (RPJMD Kabupaten Kepulauan Meranti, 2018). Sehingga ini menyebabkan arah kebijakan pembangunan pada tahun ketiga (2018) Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Kepulauan Meranti Tahun 2016 - 2021 tidak dapat berjalan dengan optimal.

Hal ini mengindikasikan bahwa terdapat permasalahan dalam tata kelola perizinan penyelenggaraan penataan ruang yang disebabkan oleh dua faktor, yaitu dari pemerintah berupa kurangnya sosialisasi terhadap peraturan daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada masyarakat, tidak ada ketepatan waktu yang diberikan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), masih kurangnya pengawas di lapangan sehingga proses pengerjaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) membutuhkan waktu yang lama dan kurangnya pengawasan di lapangan sehingga masih ditemukan bangunan-bangunan baru yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Adapun dari faktor dari masyarakat yaitu ketidakpahaman terkait prosedur mulai dari mengajukan permohonan surat izin sampai terbitnya IMB, ketidak siapan masyarakat pengurus IMB untuk membayar restibusi IMB, sedangkan syaratnya harus melunasi restribusi IMB, kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan-aturan yang berlaku dari pemerintah daerah untuk melakukan perizinan terkait dengan bangunan yang dibangun dan kurangnya kesadaran masyarakat yang tergolong golongan

menengah ke atas untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan keluhan tidak ada biaya. (Khalid dkk, 2018).

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka penulis mengambil judul penelitian **“Strategi Penataan Bangunan dan Lingkungan melalui Pengendalian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Studi Kasus: Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah pertanyaan yang akan dicari jawaban melalui mengumpulkan data dan analisis. Berikut rumusan masalah yang akan diteliti:

- a. Bagaimanakah pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat?
- b. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti?
- c. Bagaimanakah strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan strategi pengendalian perizinan penataan bangunan dan lingkungan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.

1.3.2 Sasaran

Sasaran dari penelitian ini adalah:

- a. Mengidentifikasi pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat.
- b. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.
- c. Menentukan strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.

1.4 Manfaat Penelitian

Berikut ini adalah manfaat yang didapat dari penelitian berdasarkan latar belakang dan tujuan dari penelitian yang dibahas:

1.4.1 Bagi Akademis

Memperoleh wawasan secara teoritis dan praktikal terhadap ilmu perencanaan wilayah dan kota mengenai strategi pengendalian dan penataan bangunan perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi,

Kabupaten Kepulauan Meranti. Selain itu sebagai bahan dasar acuan serta referensi untuk penelitian selanjutnya.

1.4.2 Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan acuan bagi penelitian selanjutnya yang berminat untuk meneliti strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.

1.4.3 Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan bahan masukan serta pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan pembangunan atau menyusun perencanaan pembangunan untuk menentukan alternatif solusi dalam penentuan strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari ruang lingkup studi yang mencakup masalah-masalah yang dibahas dalam studi dan ruang lingkup wilayah dan yang dijadikan objek studi yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat.
2. Teridentifikasinya faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan IMB oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.
3. Teridentifikasinya strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.

1.5.1 Ruang Lingkup Studi

Ruang lingkup studi ini membahas tentang strategi pengendalian dan perizinan penataan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Dimulai dari mengidentifikasi pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat, kemudian dilanjutkan dengan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Selanjutnya menentukan strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Setelah semua sasaran dilakukan sesuai dengan analisis dan metode penyelesaiannya akan menghasilkan rekomendasi berupa perencanaan strategis dalam upaya pengendalian dan pemanfaatan ruang di Kabupaten Kepulauan Meranti.

1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

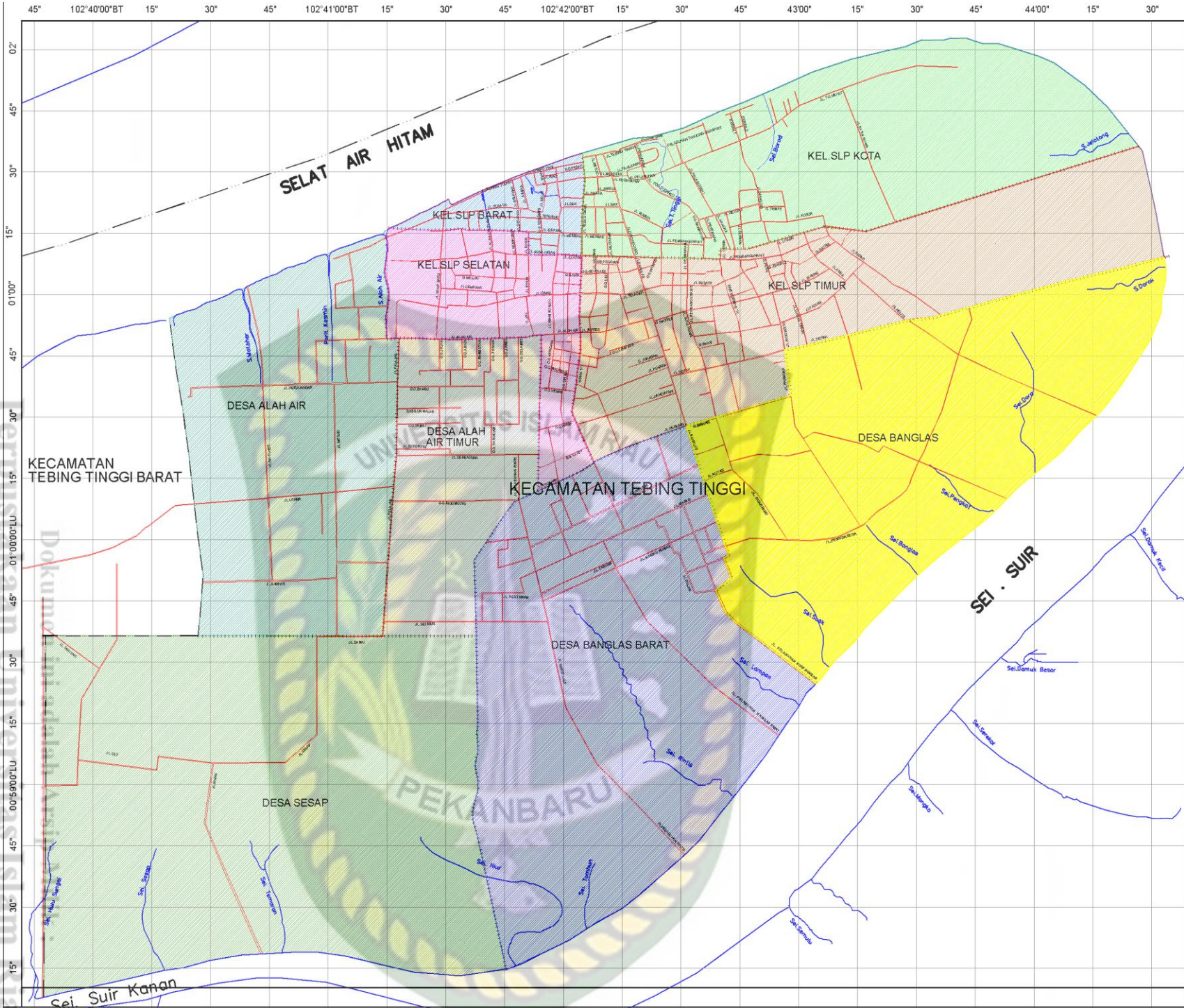
Adapun ruang lingkup penelitian ini berada di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Kota Selatpanjang merupakan ibu kota Kabupaten Kepulauan Meranti dan menjadi kabupaten termuda di provinsi Riau. Kota Selatpanjang juga merupakan Ibukota Kecamatan Tebing Tinggi, kota ini terletak di bagian pesisir utara Pulau Tebingtinggi dan memiliki wilayah seluas 45,44 km² dan jumlah penduduk berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Kepulauan Meranti tahun 2017 sebanyak 56,192 jiwa dengan kepadatan 694 jiwa/km². Kota Selatpanjang juga berjulukan sebagai Kota Sagu karena daerah ini termasuk salah satu Kawasan Pengembangan Ketahanan Pangan Nasional karena penghasil sagu terbesar di Indonesia. Sebelum pemekaran wilayah pada tahun 2009, Kota Selatpanjang berada dalam wilayah Kabupaten Bengkalis.

Kelurahan Selatpanjang Kota terletak berada bagian utara di Pulau Tebing Tinggi secara Geografis terletak antara 0° 48' 36" - 1° 2' 24" Lintang Utara, dan 102° 25' 12" - 103° 0' 0" Bujur Timur, membuat Kota ini sangat strategis selain dekat dengan Negara Tetangga, Selatpanjang juga berada dijalur pelayaran dan perdagangan Internasional Selat Malaka di Dua Negara yaitu Malaysia dan Singapore, serta secara tidak langsung sudah menjadi daerah Hinterland Kawasan *Free Trade Zone* (FTZ) Batam dan Tanjung Balaikarimun sekaligus juga berada Kawasan Segitiga Pertumbuhan Ekonomi Indonesia - Malaysia - *Singapore* (IMS-GT). Posisi ini menjadikan Selatpanjang sebagai salah satu daerah yang mempunyai potensi mengembangkan ekonomi sehingga

memiliki daya tarik investasi kedepan sebagai salah satu Kota Niaga di pesisir Riau. Kota Selatpanjang terletak di Pulau Tebingtinggi, daerah pulau ini merupakan daratan rendah dan sebagian wilayahnya masih terdiri dari daerah rawa-rawa dan hutan bakau. Secara administratif, Kota Selatpanjang berbatasan dengan:

- a) Utara : Kecamatan Rangsang Barat
- b) Selatan : Kecamatan Tebing Tinggi Barat dan Kecamatan Tebing Tinggi Timur
- c) Barat : Kecamatan Tebing Tinggi Barat
- d) Timur : Kecamatan Tebing Tinggi Timur





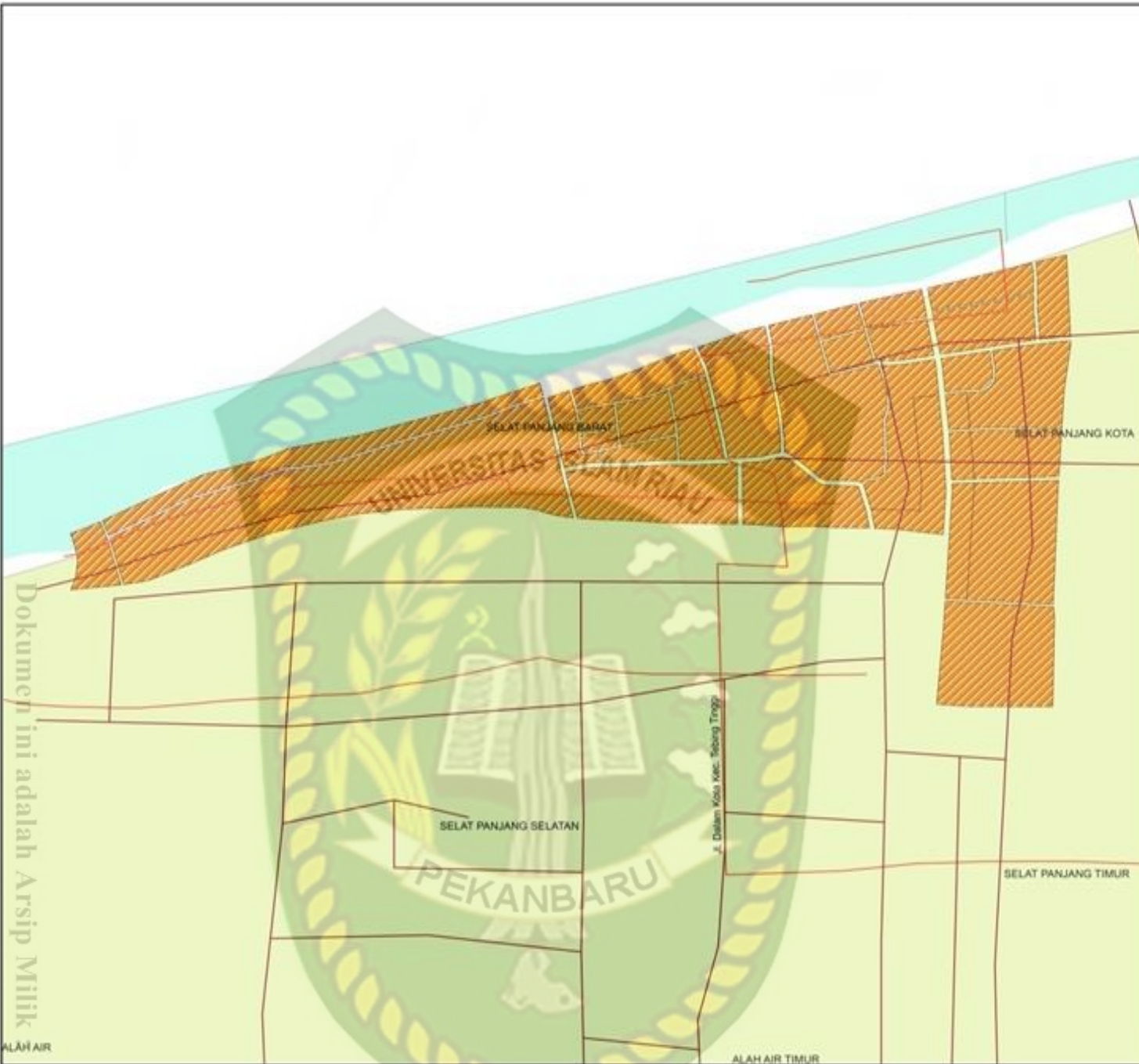
**GAMBAR 1.1 PETA ADMINISTRASI
KECAMATAN TEBING TINGGI**

- KETERANGAN :**
-  Batas Kecamatan
 -  Batas Desa
 -  Jalan
 -  Sungai
 -  Kelurahan Selatpanjang Kota
 -  Kelurahan Selatpanjang Timur
 -  Kelurahan Selatpanjang Barat
 -  Kelurahan Selatpanjang Selatan
 -  Desa Alah Air
 -  Desa Alah Air Timur
 -  Desa Banglas Barat
 -  Desa Banglas
 -  Desa Sesap



Skala 1 : 50.000





**Teknik Perencanaan Wilayah
Dan Kota**
Universitas Islam Riau
2020
Gambar 1.2 Peta Administrasi
Kelurahan Selatpanjang Barat



Skala 1 : 5.000

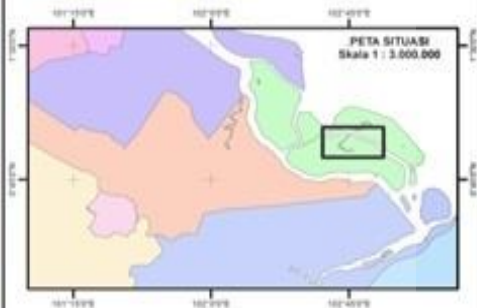


KETERANGAN

- Ibukota Kabupaten/Kecamatan
- Batas Negara
- Batas Provinsi
- - - Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Jalan
- Sungai
- ▨ Kelurahan Selatpanjang Kota
- Rencana Lokasi Takbak Percontohan

SUMBER

1. Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI). BAKOSURTANAL
2. Peta Batas Administrasi Pemerintahan Kabupaten Kepulauan Meranti
3. SK Menteri Kehutanan Nomor 878/Menhut-0/2014 tentang Kawasan Hutan Provinsi Riau
4. SK Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 314/MEHLH/SETJEN/PLA/2016 tentang Perubahan Penunjukan Kawasan Hutan Meranti Bukan Kawasan Hutan di Prov Riau
5. Data BAPPEDA Kabupaten Kepulauan Meranti

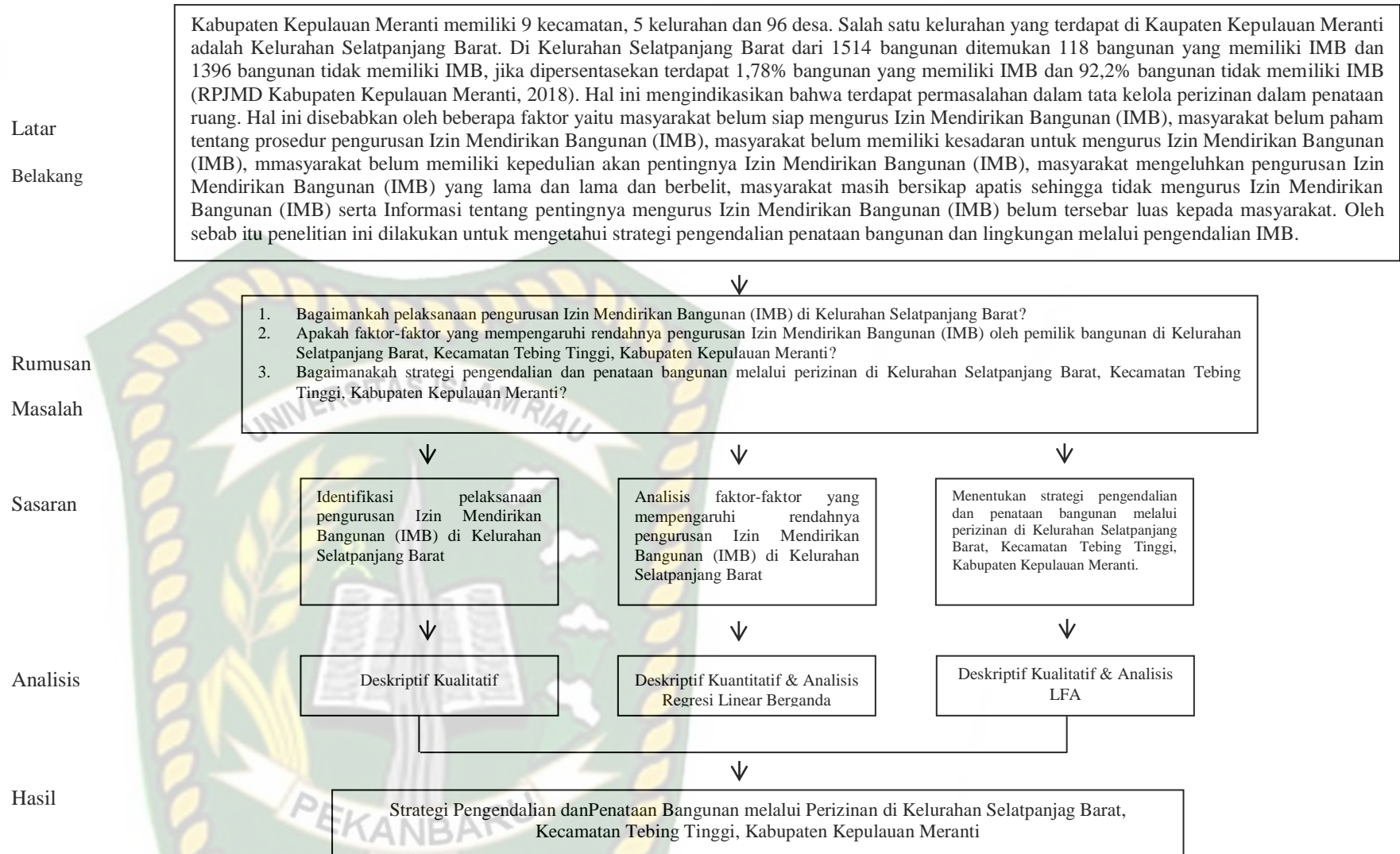


1.6 Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir ini merupakan penjelasan sementara terhadap suatu gejala yang menjadi objek permasalahan yang dibuatkan kedalam suatu konsep dimana didalamnya terdapat latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, sumber data primer dan sekunder, metode analisis, hasil analisis dan kesimpulan. Secara rinci dapat dilihat pada gambar 1.3 berikut ini:



Gambar 1.3 Kerangka Berfikir



Sumber: Hasil Analisis, 2019

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan yang dilakukan diatas dengan mengurutkan data dan tingkat kebutuhan data serta kegunaanya, sehingga semua aspek yang dibutuhkan dalam proses selanjutnya terakum secara sistematis, maka dibutuhkan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka berfikir dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan studi dan literatur yang diperoleh dari berbagai sumber terkait guna untuk menyelesaikan permasalahan didalam penelitian

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisikan jenis dan pendekatan penelitian, jenis penelitian, variabel penelitian, populasi, jenis data, metode pengumpulan data, metode dan teknik analisis data dan tahapan penelitian.

BAB IV : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

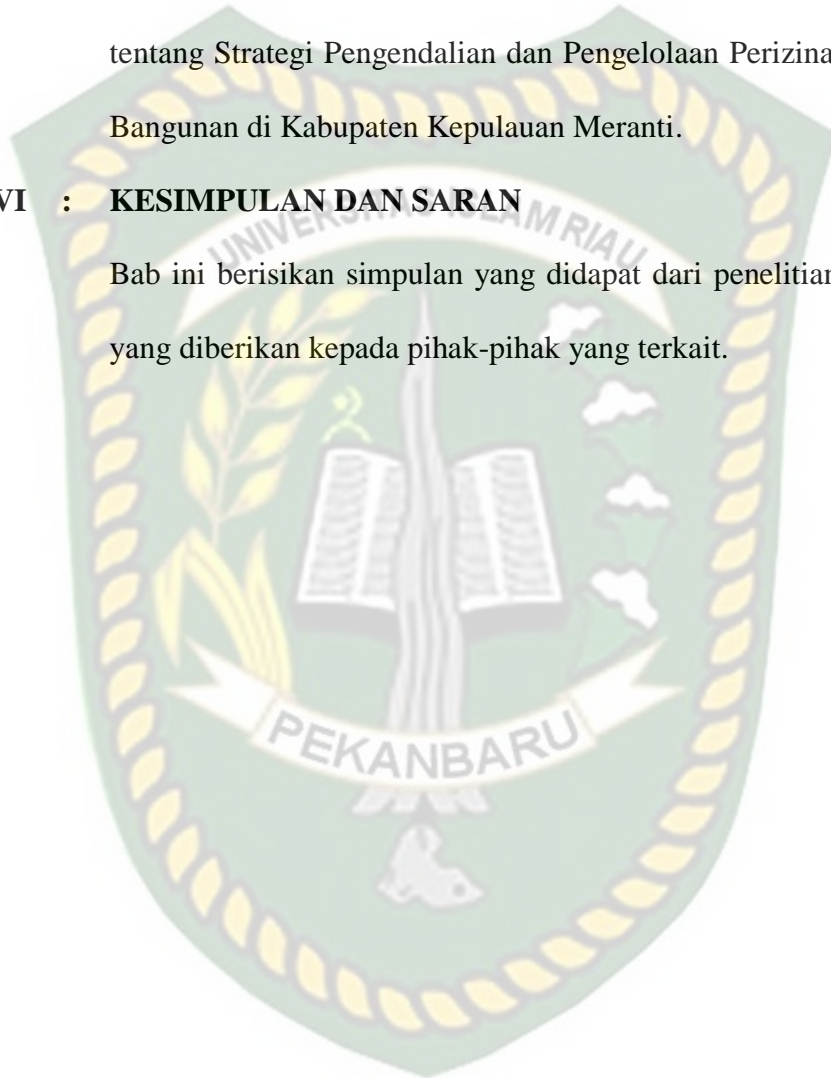
Bab ini menjelaskan tentang deskripsi gambaran umum wilayah penelitian diantaranya letak geografis, luas wilayah, kependudukan, ekonomi, pemerintahan, penggunaan lahan dan karakteristik bangunan serta karakteristik responden.

BAB V : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil analisis dan hasil temuan penelitian tentang Strategi Pengendalian dan Pengelolaan Perizinan Penataan Bangunan di Kabupaten Kepulauan Meranti.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan simpulan yang didapat dari penelitian dan saran yang diberikan kepada pihak-pihak yang terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Strategi

2.1.1 Pengertian Strategi

Strategi pada hakekatnya adalah perencanaan (*planning*) dan manajemen untuk mencapai suatu tujuan. Tetapi untuk mencapai tujuan tersebut, strategi tidak berfungsi sebagai peta jalan yang menunjukkan arah saja, melainkan harus menunjukkan bagaimana taktik operasionalnya (Effendy, 2012). Suatu strategi juga merupakan keseluruhan keputusan kondisional tentang tindakan yang akan dijalankan guna mencapai tujuan. Jadi dalam merumuskan strategi komunikasi, selain diperlukan perumusan tujuan yang jelas, juga terutama memperhitungkan kondisi dan situasi khalayak (Arifin, 2014).

Menurut Oliver (2010) mendefinisikan strategi sebagai sebuah cara untuk mencapai sebuah hasil akhir. Hasil akhir menyangkut tujuan dan sasaran organisasi, ada strategi kompetitif untuk masing-masing aktivitas. Dia juga menggambarkan, strategi adalah jalan yang dipilih oleh organisasi untuk diikuti dalam mencapai misinya.

Strategi merupakan alat untuk mencapai tujuan jangka panjang. Strategi juga dapat diartikan sebagai tindakan potensial yang membutuhkan keputusan manajemen tingkat atas dan sumber daya organisasi dalam jumlah yang besar. Strategi memiliki konsekuensi yang multifungsi dan multidimensi serta perlu mempertimbangkan faktor-faktor internal yang dihadapi (David, 2011:17).

Menurut Chandler dalam Rangkuti (2011) bahwa strategi merupakan alat untuk mencapai tujuan perusahaan dalam kaitannya dengan tujuan jangka panjang, program tindak lanjut, serta prioritas alokasi sumber daya. Sementara menurut Liliweri (2011) bahwa strategi adalah konsep yang mengacu pada suatu jaringan kompleks dari pemikiran, ide-ide, pengertian yang mendalam, pengalaman, sasaran, keahlian, memori, persepsi, dan harapan yang membimbing untuk menyusun suatu kerangka pemikiran umum agar kita dapat memutuskan tindakan-tindakan yang spesifik bagi tercapainya tujuan.

Menurut Andrew dalam Bryson (2012) berpendapat bahwa strategi adalah pola tujuan dan kebijakan yang menegaskan perusahaan dan bisnisnya. Seseorang melihat strategi terbaik dengan menganalisis kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*) internal perusahaan serta nilai-nilai manajemen, dalam mengenali ancaman (*threats*) dan peluang (*opportunities*) eksternal dalam lingkungan dan kewajiban sosial perusahaan.

2.1.2 Konsep-Konsep Strategi

Pemahaman yang lain mengenai konsep strategi dan konsep-konsep lain yang berkaitan sangat menentukan strategi yang disusun. Konsep-konsep tersebut adalah sebagai berikut (Rangkuti, 2011):

a) *Distinctive Competence*

Menurut Day dan Wensley bahwa identifikasi *distinctive competence* dalam suatu organisasi meliputi: (1) keahlian tenaga kerja, (2) kemampuan sumber daya. Dua faktor tersebut menyebabkan perusahaan dapat lebih unggul dibandingkan dengan pesaingnya. Keahlian sumber daya manusia yang tinggi

muncul dari kemampuan membentuk fungsi khusus yang lebih efektif dibandingkan dengan pesaing.

b) *Competitive Advantage*

Menurut Porter bahwa ada tiga strategi yang dapat dilakukan dalam perusahaan untuk memperoleh keunggulan bersaing, yaitu *cost leadership*, differensiasi, dan fokus. *Cost leadership* adalah perusahaan mengarahkan dirinya menjadi produsen yang *low cost* dalam industri untuk setiap level kualitas. Differensiasi adalah perubahan mengembangkan produknya sehingga memiliki keunikan yang memberikan nilai tambah bagi konsumen sehingga konsumennya berpersepsi bahwa produknya berbeda dan lebih baik dari pada produk lain dalam industri. Sedangkan fokus maksudnya perusahaan memfokuskan diri pada *narrow segment* baik melalui *low cost* maupun *differentiation*.

Menurut Milles dan Snow bahwa pendekatan keberhasilan organisasi dalam menggunakan strategi untuk bisa beradaptasi dengan lingkungan pesaingnya adalah (Kuncoro, 2010:88):

- a) Strategi prospektor (*prospector*), yaitu strategi yang mengutamakan pada keberhasilan organisasi dalam berinovasi, selalu menciptakan produk baru, dan kesempatan pasar yang baru.
- b) Strategi bertahan (*defender*), perusahaan dengan strategi bertahan biasanya mementingkan stabilitas pasar yang menjadi targetnya.
- c) Strategi penganalisis (*analyzer*), merupakan strategi analisis dan imitasi. Organisasi yang menggunakan strategi ini akan menganalisis ide bisnis baru sebelum organisasi memasuki bisnis tersebut.

- d) Strategi reaktor, organisasi yang bereaksi terhadap perubahan lingkungan dan membuat suatu perubahan hanya apabila terdapat tekanan dari lingkungannya yang memaksa organisasi tersebut untuk berubah.

2.1.3 Unsur-Unsur dan Ciri-Ciri Strategi

Strategi yang efektif setidaknya mengandung tiga unsur penting yaitu (Mintzberg, dkk, 2007):

1) Tujuan

Tujuan merupakan hasil yang ingin dicapai oleh suatu organisasi/instansi. Tujuan merupakan salah satu dimensi yang dapat menciptakan sebuah strategi karena penetapan tujuan sangat berkaitan langsung dengan strategi yang akan digunakan oleh sebuah organisasi atau instansi dalam pencapaian tujuannya dimana ketika tujuan sudah ditetapkan maka kita dapat mengetahui strategi yang akan digunakan.

2) Kebijakan

Kebijakan merupakan rangkaian keputusan yang membimbing dan membatasi tindakan yang dilakukan. Kebijakan dibuat untuk menetapkan arah suatu tujuan yang ditetapkan sehingga pembuatan kebijakan lebih memudahkan untuk mengarahkan suatu organisasi atau instansi dalam menerapkan suatu strategi.

3) Program

Program merupakan urutan-urutan tindakan yang dilakukan dalam mencapai tujuan yang ditetapkan. Program dimaksudkan untuk mengatur segala tindakan-tindakan yang akan dilakukan sehingga strategi yang akan diterapkan dapat terlaksana dengan maksimal.

Menurut Coulter bahwa strategi merupakan sejumlah keputusan dan aksi yang ditujukan untuk mencapai tujuan (*goal*) dan menyesuaikan sumber daya organisasi dengan peluang dan tantangan yang dihadapi dalam lingkungan industrinya. Dengan demikian, beberapa ciri strategi yang utama adalah (Kuncoro, 2010:12):

- a) *Goal-directed actions*, yaitu aktivitas yang menunjukkan apa yang diinginkan organisasi dan “bagaimana” mengimplementasikannya.
- b) Mempertimbangkan semua kekuatan internal (sumber daya dan kapabilitas), serta memperhatikan peluang dan tantangan.

Menurut Dess dan Lupmkin bahwa manajemen strategi dapat dilihat sebagai suatu proses yang meliputi sejumlah tahapan yang saling berkaitan dan berurutan. Tahapan utama proses manajemen stratejik umumnya mencakup analisis situasi, formulasi strategi, implementasi strategi, dan evaluasi kinerja. Tahapan manajemen startegi yaitu (Kuncoro, 2010:13):

- a) Analisis lingkungan, meliputi deteksi dan evaluasi konteks organisasi, lingkungan eksternal dan internal organisasi.
- b) Formulasi strategi, mencakup desain dan pilihan strategi yang sesuai. Secara khusus akan membahas bagaimana memformulasikan strategi.
- c) Implementasi strategi, adalah proses bagaimana melaksanakan strategi yang telah di formulasikan dengan tindakan nyata.
- d) Evaluasi strategi, adalah proses mengevaluasi bagaimana strategi diimplementasikan dan sejauh mana mempengaruhi kinerja.

Menurut Donald Van Horn dan Carl Van Metter bahwa implementasi kebijakan berjalan secara linier dari keputusan politik yang tersedia, pelaksana dan kinerja kebijakan publik. Terdapat enam faktor yang mempengaruhi kinerja implementasi kebijakan publik, yaitu (Sari, 2017):

a) Ukuran dan tujuan kebijakan

Ukuran dan tujuan kebijakan yang jelas dan tepat sesuai keadaan sangat dibutuhkan agar kebijakan juga dapat berjalan dengan baik.

b) Sumberdaya

Keberhasilan proses implementasi kebijakan sangat bergantung dari kemampuan memanfaatkan sumber daya yang tersedia. Manusia merupakan sumber daya yang terpenting dalam menentukan suatu keberhasilan proses implementasi.

c) Karakter agen pelaksana

Pusat perhatian pada agen pelaksana meliputi organisasi formal dan organisasi informal yang akan terlibat dalam implementasi kebijakan publik. Hal ini sangat penting karena implementasi kebijakan akan sangat banyak dipengaruhi oleh ciri-ciri yang tepat serta cocok tidaknya kebijakan dengan para agen pelaksana.

d) Sikap / disposisi pelaksana

Sikap penerimaan atau penolakan agen pelaksana akan banyak mempengaruhi keberhasilan atau tidaknya kinerja implementasi kebijakan publik. Hal ini sangat mungkin terjadi oleh karena kebijakan yang dilaksanakan bukanlah hasil formulasi warga setempat yang mengenal betul persoalan dan

permasalahan yang mereka rasakan. Tetapi kebijakan yang akan dilaksanakan adalah kebijakan yang berasal dari pemerintah yang mungkin para pelaksananya tidak mengetahui kebutuhan, keinginan atau permasalahan yang terjadi di dalam masyarakat.

e) Komunikasi antar organisasi dan aktivitas pelaksana

Banyaknya aktivitas yang harus dilakukan dan juga banyaknya koordinasi baik kepada pihak lain yang terlibat maupun kepada masyarakat, maka komunikasi menjadi hal yang sangat penting.

f) Lingkungan ekonomi, sosial, dan politik

Lingkungan ekonomi dan politik mendukung kebijakan IMB sehingga mendorong masyarakat untuk memiliki IMB. Sedangkan kondisi sosial dan keterbatasan yang dimiliki membuat masyarakat kesulitan dalam mengurus IMB. Sehingga jumlah bangunan yang belum memiliki IMB masih banyak.

2.2 Tata Ruang

2.2.1 Pengertian Tata Ruang

Ruang adalah wadah kehidupan manusia beserta sumber-sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, meliputi bumi, air, dan udara, sebagai suatu kesatuan (Wahid, 2014). Ruang merupakan salah satu sarana yang sangat menunjang terwujudnya masyarakat adil dan makmur, mengingat segala aktivitas kehidupan masyarakat akan selalu membutuhkan ruang dan sebaiknya ruang itu sendiri merupakan tempat bagi manusia dan makhluk hidup lainnya untuk melangsungkan kehidupannya (Hasni, 2010:23).

Menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, bahwa ruang adalah wadah yang meliputi: ruang darat, laut, dan udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Adapun rumusan dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 bahwa tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat pemukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Bahwa sebenarnya fenomena tata ruang yang tidak direncanakan ini di satu sisi kurang ideal, setidaknya menurut pengambil keputusan pada penataan ruang tersebut, tetapi di sisi lain, tata ruang yang tumbuh secara alamiah ini justru lebih mencerminkan kebutuhan masyarakat dalam pemanfaatan ruang. Tentu saja dalam mencapai tujuan ini dipengaruhi oleh banyak faktor termasuk faktor ekonomi dan sosial budaya mengingat banyaknya kepentingan yang terkait dalam penataan ruang.

2.2.2 Penyelenggaraan Penataan Ruang

Pada Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang dimaksud dengan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan

ruang. Dalam penataan ruang kota ada tiga hal yang perlu diperhatikan sebagai *guidelines* dalam menata ruang, antara lain yaitu (Mirsa, 2012:40):

a) Perencanaan tata ruang

Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Rencana tata ruang disusun dengan perspektif menuju keadaan masa depan yang diharapkan, bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat digunakan, serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan disetiap sektornya. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat pemukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional, sedangkan yang dimaksud dengan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

b) Pemanfaatan ruang

Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap melalui penyiapan program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang yang akan dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat, baik secara sendiri maupun bersama sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pemanfaatan ruang tersebut harus mengacu kepada fungsi ruang yang sudah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan

dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara dan penatagunaan sumber daya alam lainnya. Pemanfaatan ruang harus dilaksanakan sesuai dengan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, standar kualitas lingkungan dan daya dukung serta daya tampung lingkungan hidup.

c) Pengendalian pemanfaatan ruang

Pada Pasal 35 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi, hal tersebut dilakukan sebagai bentuk penertiban sehingga dapat menjaga keberlangsungan kehidupan dimasa yang akan datang. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Al-A'raf ayat 56 sebagai berikut:

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

Artinya:

“Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik”.

Agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, dilakukan pengendalian melalui kegiatan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang, pengawasan yang dimaksud adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata

ruang. Pengendalian dalam ketentuan ini adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud sesuai dengan ketetapan (Rizka, dkk, 2014).

Di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a) Keterpaduan
- b) Keserasian, keselarasan dan keseimbangan
- c) Keberlanjutan
- d) Keberdayagunaan
- e) Kebersamaan dan kemitraan
- f) Perlindungan kepentingan umum
- g) Kepastian hukum dan keadilan
- h) Akuntabilitas.

Penyelenggaraan penataan ruang menurut Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang. Dalam Pasal 1 butir 9 menyebutkan pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat dalam penataan ruang. Pengaturan penataan ruang meliputi penyiapan peraturan perundang dan Norma, Standar, Pedoman, dan Kriteria (NSPK) sebagai landasan operasional penyelenggaraan penataan ruang (Kamaludin dan Disa, 2012:24).

Wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi (Ridwan, 2011:13):

- 1) Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.
- 2) Pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional.
- 3) Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional.
- 4) Kerja sama penataan ruang antar negara dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar provinsi.

Dasar hukum penataan tata ruang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada pasal:

- 1) Pasal 35 menyebutkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.
- 2) Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Pasal 37 ayat (2) menyebutkan bahwa izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 4) Pasal 37 ayat (3) menyebutkan bahwa izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
- 5) Pasal 37 ayat (4) menyebutkan bahwa izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
- 6) Pasal 37 ayat (6) menyebutkan bahwa izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.
- 7) Pasal 37 ayat (7) menyebutkan bahwa setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- 8) Pasal 37 ayat (8) menyebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) diatur dengan peraturan pemerintah.
- 9) Pasal 60 menyebutkan bahwa dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:
 - (a) Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan

(b) Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

10) Pasal 61 menyebutkan bahwa dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

(a) Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;

(b) Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang.

11) Pasal 63 menyebutkan bahwa: "Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dapat berupa:

(a) Pencabutan izin;

(b) Pembatalan izin;

(c) Pembongkaran bangunan.

Sesuai dengan Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007, instrumen pengendalian pemanfaatan ruang adalah peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

1) Peraturan zonasi

Instrumen ini telah lama digunakan di negara lain seperti Amerika Serikat, Jerman, Singapura dan Jepang. Di Indonesia sendiri, secara legal peraturan zonasi merupakan instrumen yang baru dipakai yaitu sejak diundangkannya Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007. Sesuai UU ini, peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Selanjutnya peraturan zonasi ditetapkan dengan:

- (a) Peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional;
- (b) Peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi;
- (c) Peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.

2) Perizinan

Instrumen perizinan diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 juga mengatur sebagai berikut:

- (a) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (b) Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum;
- (c) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya;
- (d) Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (e), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin;

- (e) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak;
- (f) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- (g) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud diatur dengan peraturan pemerintah.

3) Insentif dan Disinsentif

Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- a) Keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- b) Pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c) Kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
- d) Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

a) Pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau

b) Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan pemerintah kepada masyarakat.

4) Pengenaan Sanksi

Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

a) Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;

b) Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;

c) Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan

d) Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana kewajiban di atas, dikenai sanksi administratif dapat berupa:

a) Peringatan tertulis;

b) Penghentian sementara kegiatan;

- c) Penghentian sementara pelayanan umum;
- d) Penutupan lokasi;
- e) Pencabutan izin;
- f) Pembatalan izin;
- g) Pembongkaran bangunan;
- h) Pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i) Denda administratif.

Terdapat perbedaan antara Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dengan Kabupaten, yang mana di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota pada Pasal 28 Undang-Undang Penataan Ruang ada penambahan sebagai berikut:

- 1) Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau.
- 2) Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka non hijau.
- 3) Rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

2.2.3 Bangunan Gedung dan Lingkungan

Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, dalam bentuk gedung yang berfungsi baik sebagai tempat manusia melakukan kegiatan untuk harian atau tempat tinggal kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, dan kegiatan khusus. Secara umum, bangunan adalah sesuatu yang memakan tempat (Sutedi, 2012:195).

Bangunan gedung merupakan kebutuhan yang sangat diperlukan masyarakat modern seperti sekarang ini, perkembangan zaman membuat pembangunan bangunan gedung sangat pesat adanya, maka dari itu perlu ditata bangunan gedung tersebut, dengan adanya penataan ruang. Dimana Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan pada ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, memberi perubahan di bidang kebijakan pemanfaatan ruang wilayah negara. Dengan adanya rencana tata ruang wilayah nasional memberikan arah dan dasar bagi pembangunan masyarakat adil dan makmur, dengan adanya rencana tata ruang maka laju pembangunan dapat terkendali, arah dan tujuan pembangunan dapat diketahui, dan pada akhirnya keberhasilan dapat dievaluasi (Arba, 2017).

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Menurut Pasal 60 Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti Nomor 9 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung dan Izin Mendirikan Bangunan bahwa:

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

(3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Pasal 61

(1) Pengaturan kebijakan dapat dituangkan kedalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.

(2) Didalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.

(3) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Di kawasan perkotaan Selatpanjang terdapat suatu pola permukiman yang optimum. Salah satu konsep pengembangan permukiman yang bisa digunakan adalah konsep *neighbourhood unit*. *Neighbourhood unit* merupakan satuan unit lingkungan terkecil yang membangun struktur pemanfaatan ruang kota. Pusat pelayanan dalam satu *neighbourhood unit* merupakan pusat interaksi unit-unit perumahan di sekitarnya, sehingga harus memiliki potensi kegiatan dan pemanfaatan ruang yang mengikat komponen-komponen dalam satu *neighbourhood unit* untuk saling berinteraksi. Potensi kegiatan dan pemanfaatan

ruang yang ada dapat berupa sebuah taman lingkungan, pusat pelayanan pemerintah skala lingkungan, fasilitas olahraga skala lingkungan, pusat peribadatan skala lingkungan, Sekolah Dasar atau Taman Kanak-kanak yang merupakan pusat pelayanan pendidikan skala lingkungan dan lain-lain sesuai dengan potensi pemanfaatan ruang yang ada. Kumpulan beberapa *neighbourhood unit* akan berorientasi pada satu pusat pelayanan yang sama dalam skala yang lebih besar. Demikian seterusnya sehingga membentuk struktur pemanfaatan ruang yang berhirarki, tidak hanya terbatas pada skala kota tetapi juga terkait dengan hubungan eksternal kota dalam skala regional (RTDR kota Selatpanjang, 2018).

Prasarana lingkungan merupakan kelengkapan fisik suatu lingkungan, yang terdiri dari beberapa jenis. Prasarana adalah segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu proses, salah satu contoh adalah jalan. Prasarana lingkungan juga dikenal sebagai utilitas lingkungan. Diperlukan prasarana lingkungan yang memadai, agar lingkungan permukiman atau perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Adapun beberapa tipe-tipe prasarana lingkungan menurut SNI 03-1733-2004 dalam Yuskar (2017) yang antara lain adalah sebagai berikut :

a) Jaringan Jalan

Jaringan jalan yang baik pada kawasan permukiman harus memiliki pola yang hubungan jelas antar jalan utama dengan jalan kolektor atau jalan lokalnya. Sistem hierki jalan mengklasifikasikan jalan berdasarkan kecepatan kendaraan, lebar badan jalan, dan garis sepadaan jalan.

b) Jaringan Drainase

Jaringan drainase merupakan prasarana yang berfungsi untuk mengalirkan air buangan. Jaringan drainase terdiri dari dua bagian utama, yaitu: badan penerima air dan bangunan pelengkap.

c) Jaringan Persampahan

Di kawasan permukiman dan perumahan, sampah merupakan barang-barang buangan bekas pakai dari rumah tangga. Apabila tidak ditangani dengan baik, tumpukan sampah akan menggunung dan mengotori lingkungan.

Sarana adalah segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat dalam mencapai maksud atau tujuan. Ada beberapa jenis yang sarana diperlukan yaitu (Yuskar, 2017):

- a) Sarana pemerintahan dan pelayanan
- b) Sarana perdagangan dan niaga
- c) Sarana kebudayaan dan rekreasi
- d) Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olahraga.

Pengendalian pemanfaatan ruang di daerah harus dilakukan secara terpadu. Oleh sebab itu, dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang harus dilakukan oleh berbagai lembaga/instansi yang berwenang sesuai dengan otorisasinya. Kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang sebaiknya dilakukan berdasarkan pada skala perencanaan yang menjadi pedoman proses perijinan pemanfaatan ruang. Adapun skala perencanaan yang menjadi pedoman perijinan pemanfaatan ruang adalah (Bakar, 2006):

- a) Rencana struktur dan pola ruang

- b) Rencana blok peruntukan
- c) Rencana tapak kawasan
- d) Rencana perpetakan

Menurut Mills dalam Asman (2016:13) bahwa faktor-faktor yang dapat menghambat efisiensi ruang di perkotaan yakni:

1) Infrastruktur

Infrastruktur/prasarana ialah modal yang utamanya dimiliki oleh pemerintah yang memberi pelayanan-pelayanan yang vital bagi para penghuni dan bisnis, termasuk penyediaan air dan sistem pembuangan limbah; sistem transportasi (jalan dan sistem transit publik); fasilitas-fasilitas kesehatan dan pendidikan; dan utilitas (listrik dan telekomunikasi). Tidak semua fasilitas dimiliki oleh pemerintah, ada sekolah-sekolah, universitas dan fasilitas-fasilitas perawatan kesehatan milik swasta.

2) Lingkungan *Urban*,

Semua kegiatan produksi dan konsumsi akan menghasilkan limbah/sampah yang dibuang ke udara, air, atau tanah. Kebanyakan masalah polusi mempunyai aspek estetik, suatu pertimbangan yang dijadikan prioritas yang tinggi di negara-negara kaya. Tetapi setiap masalah polusi yang penting juga mempunyai aspek kesehatan, dan kesehatan mendapat prioritas yang tinggi disemua negara. Di banyak Negara yang sedang berkembang penyakit karena air merupakan masalah lingkungan dan kesehatan publik yang paling serius. Prioritas lingkungan di negara-negara yang sedang berkembang berbeda dari di negara-negara industri maju, tapi kriterianya adalah sama, untuk mencapai

proyek-proyek yang keuntungannya paling benar bila dibandingkan dengan ongkos-ongkos mereka. Program yang memberi keuntungan bagi kesehatan publik yang penting merupakan kandidat yang paling kuat. Permasalahan lingkungan urban meliputi:

a) Transportasi

Kota-kota adalah padat. Suatu system transportasi kota mungkin saja lambat dan mahal karena berbagai alasan, tapi kemacetan adalah bagian dari masalah itu. Sistem-sistem transportasi urban harus menghemat tanah dengan jalan mengakomodasikan sejumlah besar kendaraan per unit jalanan. Mengoptimalkan penggunaan jalanan kota yang ramai merupakan suatu masalah perencanaan. Tidak ada solusi yang ideal, tapi tak ada kota di dunia ini di mana perencanaan yang seksama tidak dapat memperbaiki transportasi. Ada banyak kemungkinan yang jauh lebih murah bila dibandingkan dengan membangun jalanan-jalanan baru dengan sistem rel tetap di daerah-daerah yang berpenduduk padat.

b) Pembuangan limbah

Masalah-masalah pembuangan limbah padat kurang parah di negara-negara yang sedang berkembang karena di sana kurang terdapat produksi industri, kurang menimbulkan limbah, dan sedikit saja produk yang di buang. Dan karena upah rendah, maka permukiman di negara-negara yang sedang berkembang adalah pendauran ulang banyak produk yang manufaktur. Tapi pembuangan limbah akan menjadi sangat mendesak, khususnya di negara-negara yang berpenduduk padat, bila pembangunan berlangsung terus.

Pemusnahan atau membakar dan pengurungan adalah satu-satunya teknik pembuangan yang praktis. Pemilihan lokasi adalah penting, tapi kebanyakan ongkos pembuangan ialah digunakan untuk pengumpulan dan pengangkutan limbah itu. Pemerintah-pemerintah telah mencoba dengan program-program untuk memotivasi upaya-upaya pendaur ulang, tapi belum ditemukan insentif yang memuaskan.

c) Polusi udara dan air

Pembuangan lingkungan ke udara juga diasosiasikan dengan meningkatnya penyakit dan kematian karena berbagai penyakit, meskipun penelitian mengenai luas dan kekuatan ubungannya masih berlangsung. Sebagai contoh, pembakaran bahan bakar fosil telah menyebabkan dibuangnya karbondioksida dalam jumlah besar, yang dapat atau tidak mempunyai dampak “rumah kaca (*green house*) global.

3) Pembiayaan pemerintah lokal

Tanggung jawab pemerintah-pemerintah lokal adalah sangat berbeda-beda di antara Negara-negara yang sedang berkembang. Pemerintah-pemerintah lokal juga cenderung untuk memperoleh pendapatan dari retribusi (atas transportasi, utilitas, lisensi dan sebagainya) dan dari pajak-pajak atas penjualan komoditas dan real estate. Pemerintah-pemerintah lokal membangun dan mengoperasikan prasarana-prasarana lokal (sekolah-sekolah, transportasi, penyediaan air dan pembuangan limbah, dan beberapa utilitas publik) dan mengelola berbagai program pengaturan (kontrol tata guna tanah, pemberian lisensi, dan transportasi swasta/pribadi). Meskipun mereka sering sedikit saja atau tidak

mempunyai otonom dalam perencanaan infrastruktur, pemerintah bertanggung jawab atas pengelolaan pelayanan infrastruktur pada tingkat lokal. Banyak dari pelanan itu (seperti pendidikan dasar dan menengah), tidak dapat atau hendaknya tidak menghasilkan pendapatan yang besar. Ongkos pelayanan-pelanan itu harus ditutupi dengan pajak-pajak, baik lokal ataupun nasional. Tapi uang adalah langka untuk pemerintah lokal di seluruh dunia.

4) Peraturan dan tanggung jawab pemerintah.

Peraturan yang berlebihan selalu terdapat di kota-kota tapi khusus di negara-negara yang sedang berkembang dimana sektor bisnis sering menguntungkan secara marginal saja. Ongkos peraturan yang berlebihan (*over regulation*) memang tidak nyata, kemungkinan-kemungkinan kehilangan pekerjaan dan pendapatan begitu besar. Kontrol tata guna tanah dan bisnis yang berkaitan merupakan pelanggaran yang paling jelek. Kontrol *zoning* / perwilayahan sering memisahkan daerah-daerah permukiman dan lokasi-lokasi industri dan niaga, dan memerlukan perjalanan pulang balik yang berlebihan. Undang-undang bangunan sering mensyaratkan standar-standar konstruksi yang hanya dapat di penuhi oleh mereka yang berpenghasilan lebih tinggi. Meskipun beberapa segregasi antara daerah perumahan dan daerah bisnis dibenarkan, tapi sasaran intervensi pemerintah hendaknya di tujukan untuk mendorong lebih banyak *employment* di setiap kota. Karena pemerintah-pemerintah lokal mengerti kebutuhan-kebutuhan lokal, maka ada baiknya diberi lebih banyak otonomi kepada yurisdiksi-yurisdiksi itu. Jika prasarana terikat pada perekonomian lokal oleh karena perlunya menarik pendapatan

pada tingkat lokal, maka lebih baik masalah masalah yang paling *urgen* diserahkan ke sana.

2.3 Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

2.3.1 Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

Izin merupakan instrumen hukum administrasi yang dapat digunakan oleh pejabat pemerintah yang berwenang untuk mengatur cara-cara pengusaha menjalankan usahanya. Dalam sebuah izin pejabat yang berwenang menuangkan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan berupa perintah-perintah ataupun larangan-larangan yang wajib dipatuhi oleh perusahaan. Dengan demikian izin merupakan pengaturan hukum tingkat individual atau norma hukum subjektif karena sudah dikaitkan dengan subjek hukum tertentu. Perizinan memiliki fungsi preventif dalam arti instrumen untuk pencegahan terjadinya masalah-masalah akibat kegiatan usaha. Dalam konteks hukum lingkungan, perizinan berada dalam wilayah hukum lingkungan administrasi (Rahmadi, 2011:105).

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah atau merenovasi bangunan yang dikeluarkan oleh walikota atau pejabat yang berwenang. Berlaku selama bangunan tersebut berdiri dan tidak terjadi perubahan bentuk atau fungsi. Izin Mendirikan bangunan juga memberikan pengertian berupa izin yang diberikan oleh pemerintah kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang yang berlaku, sesuai dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sempadan Sungai (GSS), sesuai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), sesuai

Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut (Susanto, 2014).

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung bahwa izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas mengurangi dan merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB, merupakan Izin yang diberikan oleh Pemda Kabupaten kepada badan atau orang untuk mendirikan bangunan yang dimasukkan agar pelaksanaan pembangunan dan bangunan gedung sesuai dengan Nilai Dasar Bangunan (NDB), Nilai Luas Bangunan (NLB) serta Ketinggian Bangunan (KB), serta sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut, orang lain, dan lingkungan (Siahaan, 2013:22).

Izin mendirikan bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan hukum untuk mendirikan bangunan yang dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan tata ruang yang berlaku dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut. Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang

diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku (Sutedi, 2012:196).

Dalam hal ini pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sangat berperan penting bagi Pemerintah Kota, tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pengawasan dan pengendalian, tetapi juga berpotensi sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari retribusi yang dipungut, sementara bagi pemilik bangunan akan lebih menjamin karna sudah ada kepastian hukum (Rizka, dkk, 2014).

2.3.2 Tujuan dan Fungsi Izin Mendirikan Bangunan

Pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan. Perizinan bangunan dilakukan agar tidak terjadi kekacauan dalam penataan ruang bangunan kota, dan merupakan bentuk pengendalian penggunaan ruang kota. Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Dasar 1945. pada hakikatnya, perubahan yang berlangsung secara luas dalam masyarakat bukan hanya sekedar perubahan pada sektor ekonomi saja, ia mencakup masalah perubahan-perubahan ekonomis, sosial, politis dimana masalah tersebut saling berhubungan satu sama lain (Katz, 2012:2).

Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan sebagai atau seluruhnya termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meretakkan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan. Selain itu, ada istilah

retribusi izin mendirikan bangunan yaitu: pembayaran atas pemberian IMB termasuk mengubah atau membongkar bangunan oleh pemerintah kepada orang pribadi atau badan. Dari keterangan diatas, kita dapat mengetahui beberapa hal (Susanto, 2014):

1) Diberikan oleh pemerintah kota

IMB merupakan produk dari pemerintah dan lembaga yang berwenang untuk menerbitkannya. Penerbitan oleh lembaga lain dianggap illegal atau tidak sah.

2) Kepada orang pribadi atau badan

IMB dapat diberikan kepada seseorang saja atau kepada badan seperti perusahaan atau organisasi. Untuk mendirikan bangunan yang dimaksud. Jadi, kita mendapatkan IMB agar kita bisa secara legal memulai kegiatan pembangunan suatu bangunan.

Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dimaksudkan untuk (Susanto, 2014):

1) Pembinaan

IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2) Pengaturan

Pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang teratur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan yang berlaku.

3) Pengendalian

Tanpa pengendalian, bangunan bisa muncul dimana-dimana seperti jamur tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku.

4) Pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Izin Mendirikan Bangunan juga dimaksudkan agar segala kegiatan pembangunan sudah disetujui oleh lembaga yang berwenang dan mematuhi semua peraturan yang berlaku.

Tujuan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah untuk (Susanto, 2014):

1) Melindungi kepentingan umum

Izin mendirikan bangunan bertujuan melindungi kepentingan umum kegiatan pembangunan yang bisa merusak lingkungan bisa saja ditolak. Terjaganya lingkungan juga merupakan kepentingan umum. Kantor tak bisa begitu saja dibangun diatas lahan hijau. Tak boleh ada rumah yang dibangun di pinggir sungai. Semua itu terjadi karena pembangunan yang dimaksud bertentangan dengan kepentingan umum masyarakat.

2) Memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah.

Segala bentuk pembangunan yang sudah mendapat IMB juga menyumbang pendapatan daerah. Semakin besar pembangunan berarti daerah itu juga akan mendapatkan pemasukkan yang berarti. Selain itu tujuan diperlukannya IMB adalah juga untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan

keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya.

Izin mendirikan bangunan tersebut bagi si pemiliknya dapat berfungsi antara lain sebagai berikut (Sutedi, 2012:196):

- 1) Bukti milik bangunan yang sah.
- 2) Kekuatan hukum terhadap tuntutan ganti rugi dalam hal berikut:
 - a) Terjadinya hak milik untuk keperluan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan umum.
 - b) Bentuk-bentuk kerugian yang diderita pemilik bangunan lainnya yang berasal dari kebijaksanaan dan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah.
 - c) Segi pendapatan daerah, dalam hal ini pendapatan daerah maka izin mendirikan bangunan merupakan salah satu sektor pemasukan yang tidak dapat diabaikan begitu saja. Melalui pemberian izin ini dapat dipungut retribusi izin mendirikan. Retribusi atas izin mendirikan bangunan itu ditetapkan berdasarkan persentase dari taksiran biaya bangunan dibedakan menurut fungsi bangunan tersebut. Retribusi izin mendirikan bangunan dibebankan kepada setiap orang atau badan hukum yang namanya tercantum dalam surat izin yang dikeluarkan itu.

Terdapat beberapa hal mengapa mendirikan bangunan membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) yaitu (Sutedi, 2012:230):

- 1) Agar tidak menimbulkan gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri, untuk itu sebelum mendirikan bangunan harus ada kejelasan status tanah yang

bersangkutan. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan surat-surat tanah seperti sertifikat, surat kavling, fatwa tanah, Risalah Panitia A dan tanah tersebut tidak dihuni orang lain. Ketidakjelasan pemilikan tanah akan merugikan baik pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan.

- 2) Lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Karena itu, sebelum memperoleh Izin Mendirikan Bangunan masyarakat harus memperoleh Keterangan Rencana Kota terlebih dahulu.
- 3) Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dimaksudkan untuk menghindari bahaya secara fisik bagi pengguna bangunan. Untuk maksud ini setiap pendirian bangunan memerlukan rencana pembangunan yang matang dan memenuhi standar/normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan yang meliputi arsitektur, konstruksi dan instalasinya termasuk instalasi kebakaran (sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran).
- 4) Pemantauan terhadap standar/normalisasi teknis bangunan melalui Izin Penggunaan Bangunan diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama pada saat konstruksi bagi lingkungan, tenaga kerja, masyarakat sekitar, maupun bagi calon pemakai bangunan. Dengan demikian, pembangunan yang dilakukan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan perencanaan.

Di dalam hal Izin Mendirikan Bangunan, fungsi dari izin bangunan ini dapat dilihat dalam beberapa hal (Bidara, dkk, 2017:6):

- 1) Segi teknis perkotaan pemberian izin mendirikan bangun sangat penting artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan dan merencanakan pembangunan perumahan diwilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota yang dituangkan dalam Master Plan Kota. Untuk mendapatkan pola pembangunan kota yang terencana dan terkontrol tersebut, maka untuk pelaksanaan sutau pembangunan diatas wilayah suatu kota diwajibkan memiliki izin mendirikan benganun dan penggunaannya sesuai dengan yang disetujui oleh Dinas Perizinan dan Pengawasan Pembangunan Kota (DP3K). Dengan adanya pengaturan pembangunan perumahan melalui izin ini, maka pemerintah didarah dapat merencanakan pelaksanaan pembangunan berbagai sarana serta unsur kota dengan berbagai instansi yang berkepentingan. Hal ini penting artinya agar wajah perkotaan dapat ditata denga rapi serta menjamin keterpaduan pelaksanaan pekerjaan pembengunan perkotaan. Penyesuaian pemberian izin mendirikan benganun dengan *master plan* kota akan memungkinkan adanya koordinasi antara berbagai departemen teknis dalam melaksanakan pembangunan kota.
- 2) Segi kepastian hukum izin mendirikan bangunan penting artinya sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan perumahan. Mendirikan bangunan dapat menjadi acuan atau titik tolak dalam pengaturan perumahan selanjutnya. Bagi masyarakat pentingnya izin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap

hak bangunan yang dilakukan sehingga tidak adanya gangguan atau hal-hal yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan ketentraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan.

2.3.3 Persyaratan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditujukan kepada Walikota, Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata bangunan dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan dengan melengkapi persyaratan (Susanta, 2011):

1) Persyaratan administrasi

- a) Pengisian formulir surat permohonan IMB
- b) Fotokopi KTP yang masih berlaku
- c) Fotokopi SPPT dan Pelunasan PBB tahun terakhir
- d) Fotokopi hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- e) Fotokopi setifikat yang dilegalisir oleh BPN ataupun notaris
- f) Fotokopi akta jual beli notaris/camat, akta yang dikeluarkan oleh camat di legalisir oleh camat.
 - (1) Asli surat tidak silang sengketa yang dikeluarkan oleh lurah dan diketahui oleh camat setempat, bagi surat tanah yang bukan sertifikat dan SK camat
 - (2) Asli rekomendasi dari bank bagi tanah yang sedang dianggunkan.
- g) Rekomendasi dari instansi terkait untuk pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, galon (SPBU), dan pendidikan
- h) Asli surat kuasa, akta perusahaan, surat keputusan instansi, bagi pemohon yang bukan pemilik tanah

- i) Keterangan situasi bangunan (KSB)
- 2) Persyaratan teknis
 - a) Gambar rencana bangunan
 - b) Denah/*site plan*
 - c) Tampak (depan dan samping)
 - d) Potongan (memanjang dan melintang)
 - e) Gambar konstruksi (pondasi, sloop, kolom, balok, lantai, tangga, rencana atap/kap, kecuali untuk bangunan rumah tempat tinggal 1 (satu) lantai.
 - f) Sumur peresapan, septic tank, dan bak kontrol
 - g) Untuk bangunan pagar (denah, tampak potongan dan situasi)
- 3) Perhitungan konstruksi yang dibuat oleh konsultan dan ditandatangani oleh perencana.
- 4) Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk bangunan *tower*/menara, tanki, gapura/tugu dan ceobong asap, serta renovasi bangunan.
- 5) Keterangan situasi bangunan sebagai salah satu syarat dalam mengurus IMB, berguna untuk mengetahui tata letak bangunan pada suatu persil sesuai dengan rencana kotayang memuat bentuk dan ukuran persil, alamat persil, jalan dan rencana jalan, peruntukan tanah, jenis bangunan, letak bangunan, garis-garis sempadan, tinggi dan jumlah lantai, arah mata angin dan skala gambar, yang permohonannya dilengkapi persyaratan sebagai berikut:
 - a) Gambar rencana arsitektur 2 rangkap
 - b) Fotokopy surat tanah dan dilengkapi surat keterangan tidak ada sengketa
 - c) Fotokopy KTP pemohon

d) Mengisi formulir yang telah disediakan oleh dinas terkait.

2.3.4 Kendala Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan

Kendala pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemilik bangunan antara lain adalah (Khalid, dkk, 2018):

- a) Masyarakat tidak paham mengenai prosedur mulai dari mengajukan permohonan surat izin sampai terbitnya surat izin mendirikan bangunan
- b) Ketidak siapan masyarakat pengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk membayar restibusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sedangkan syaratnya harus melunasi retribusi IMB
- c) Kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan-aturan yang berlaku dari pemerintah daerah untuk melakukan perizinan terkait dengan bangunan yang dibangun
- d) Kurangnya kesadaran masyarakat yang tergolong golongan menengah ke atas untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan keluhan tidak ada biaya. Dalam hal ini instansi harus bertindak tegas apabila dilapangan masih ditemukan masyarakat yang tidak memiliki kesadaran.

Menurut Kusmawardani dan Lisman (2013:8) bahwa faktor-faktor yang menjadi kendala pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemilik bangunan antara lain adalah:

- a) Kesadaran hukum
- b) Motif ekonomi
- c) Sanksi yang kurang jelas
- d) Informasi yang kurang jelas

e) Kurangnya ilmu pengetahuan

Kendala pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemerintah daerah (Khalid, dkk, 2018):

- a) Kurangnya sosialisasi terhadap peraturan daerah tentang IMB kepada masyarakat. Sosialisasi hanya dilakukan melalui papan peringatan untuk mengurus izin mendirikan bangunan, seharusnya ada sosialisasi langsung pada setiap kelurahan untuk mematuhi peraturan tersebut.
- b) Tidak ada ketepatan waktu yang diberikan dalam kepengurusan tentunya dan harus hal ini sangat penting agar mendapat perhatian bagi pemerintah.
- c) Masih kurangnya pengawas di lapangan sehingga proses pekerjaan mendirikan bangunan memakan waktu yang lama.
- d) Kurangnya pengawasan di lapangan sehingga masih ditemukan bangunan-bangunan baru tidak memiliki izin.

Dasar hukum Izin Mendirikan Bangunan diatur di dalam Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada pasal:

- 1) Pasal 7, ayat (1) menyebutkan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- 2) Pasal 7, ayat (2) menyebutkan bahwa persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.

- 3) Pasal 8, ayat (1) menyebutkan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:
- a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. Izin mendirikan bangunan gedung; sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Pasal 8 ayat (4) menyebutkan bahwa ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung bahwa pemeriksaan terhadap status kepemilikan bangunan gedung meliputi kelengkapan dan kebenaran dokumen:

- a) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung, atau dokumen bentuk lainnya sebagai bukti awal kepemilikan.
- b) Data pemilik/pemohon bangunan gedung, meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, atau identitas lainnya, serta fotokopi KTP atau identitas lainnya.

2.4 Ringkasan Teori

Ringkasan teori adalah rangkuman dari teori-teori yang digunakan dalam penelitian, dalam hal ini ringkasan teori yang disajikan yaitu teori-teori tentang strategi pengendalian penataan bangunan dan lingkungan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Adapun teori-teori tersebut dapat dilihat pada tabel 2.1. berikut ini.



Tabel 2.1 Ringkasan Teori

No	Sub bab	Teori	Sumber	Tahun	Keterangan	Teknik Analisa
1.	Strategi	Pengetian strategi	Effendy	2012	Strategi pada hakekatnya adalah perencanaan (<i>planning</i>) dan manajemen untuk mencapai suatu tujuan. Tetapi untuk mencapai tujuan tersebut, strategi tidak berfungsi sebagai peta jalan yang menunjukkan arah saja, melainkan harus menunjukkan bagaimana taktik operasionalnya	Deskriptif kualitatif
		Unsur-unsur strategi efektif	Mintzberg, dkk	2007	Strategi efektif mengandung tiga unsur penting yaitu: 1) Tujuan 2) Kebijakan 3) Program	
		Ciri strategi yang utama	Kuncoro	2010	Beberapa ciri strategi yang utama adalah: a) <i>Goal-directed actions</i> , yaitu aktivitas yang menunjukkan apa yang diinginkan organisasi dan “bagaimana” mengimplementasikannya. b) Mempertimbangkan semua kekuatan internal (sumber daya dan kapabilitas), serta memperhatikan peluang dan tantangan.	Deskriptif Kuantitatif Analisis Regresi Linear Berganda
2	Tata Ruang	Pengertian tata ruang	Wahid	2014	Ruang adalah wadah kehidupan manusia beserta sumber-sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, meliputi bumi, air, dan udara, sebagai suatu kesatuan.	Analisis LFA
			Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang	2007	Ruang adalah wadah yang meliputi: ruang darat, laut, dan udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.	
3	Asas penataan ruang	Asas penataan ruang	Pasal 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang	2007	Asas penataan ruang adalah: a) Keterpaduan b) Keserasian, keselarasan dan keseimbangan c) Keberlanjutan d) Keberdayagunaan	
			Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang	2007	Sesuai dengan Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007, instrumen pengendalian pemanfaatan ruang adalah peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penenaan sanksi.

No	Sub bab	Teori	Sumber	Tahun	Keterangan	Teknik Analisa
3	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Pengertian izin mendirikan bangunan gedung	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung	2005	Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas mengurangi dan merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.	
		Tujuan Pemberian IMB	Susanto	2014	Tujuan Pemberian IMB adalah untuk: a. Melindungi kepentingan umum b. Memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah.	
		Kendala pengurusan IMB oleh pemilik bangunan	Khalid, dkk	2018	Kendala pengurusan IMB oleh pemilik bangunan antara lain adalah: a) Masyarakat tidak paham mengenai prosedur mulai dari mengajukan permohonan surat izin sampai terbitnya surat izin mendirikan bangunan b) Ketidak siapan masyarakat pengurus IMB untuk membayar restibusi IMB, sedangkan syaratnya harus melunasi restribusi IMB c) Kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan-aturan yang berlaku dari pemerintah daerah untuk melakukan perizinan terkait dengan bangunan yang dibangun d) Kurangnya kesadaran masyarakat yang tergolong golongan menengah ke atas untuk mengurus IMB dengan keluhan tidak ada biaya.	

Sumber: Hasil Analisis, 2019

2.5 Penelitian Terdahulu

Terdapat penelitian terdahulu mengenai strategi pengendalian perizinan penataan bangunan dan lingkungan, yang antara lain dapat dilihat pada Tabel 2.2. berikut:



Tabel 2.2 Keaslian dan Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Jenis	Judul Penelitian	Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Aini Khalid, Ahyuni, Febriandi	Jurnal	Faktor-Faktor Pemilik Bangunan Tidak Mengurus Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Bukittinggi	2017	Metode kualitatif dan kuantitatif	Terdapat 5 faktor yang menjadi penyebab pemilik bangunan gedung tidak mengurus izin mendirikan bangunan di Kota Bukittinggi yaitu tidak tahu aturan IMB, tidak ada biaya. untuk mengurus IMB, pengurusan IMB lama, tidak cukup persyaratan administrasi dan tidak ada waktu untuk mengurus IMB. Adapun factor yang paling mejadi penyebab adalah tidak ada biaya untuk mengurus IMB menjadi alasan terbanyak oleh pemilik bangunan gedung
2	Budi Rizka, Marsetiawan, Febby Asteriani	Jurnal	Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kinerja Pelayanan IMB)	2014	Metode Kualitatif dan Kuantitatif	Terdapat 4 faktor yang menjadi indikator kinerja yaitu akuntabilitas, responsibilitas, efisiensi dan orientasi pelayanan serta terdapat 5 faktor yang mempengaruhi kinerja yaitu kepemimpinan organisasi yang belum baik, belum terjalannya kerjasama kelompok yang erat, kurangnya disiplin kerja, kurangnya keramahan pelayanan dan ketidak ransparansi instansi pemerintah yang menjadi pelayan pengurusan IMB.
3	Tjokorda Istri Praganingrum, ST, MT	Jurnal	Kajian Terhadap Mekanisme Perizinan Pemanfaatan Lahan Tebing Ukad Ayung Kedewatan, Ubud, Gianyar	2011	Analisis Deskriptif Kualitatif dan Kuantitatif	Pada pemanfaatan LTTAK terdapat beberapa fungsi, diantaranya fungsi ekologi (masih adanya kebun atau tegalan serta areal persawahan), fungsi sosial budaya (adanya pura dan sumber mata air), fungsi ekonomi dan fungsi wisata,

						dan terjadi konversi ruang yang menitik beratkan pada fungsi ekonomi.
4	Andi Idham Asman	Skripsi	Strategi Penataan <i>Home</i> Industri di Kawasan Permukiman (Studi Kasus : Industri Jagung Marning di Kelurahan Caile Kabupaten Bulukumba)	2016	Analisis Kualitatif dan Kuantitatif dengan Menggunakan Program Aplikasi SPSS	Strategi penataan lokasi <i>home industry</i> jagung marning pada kawasan permukiman yakni mengembangkan dan meningkatkan akses transportasi dari hulu ke proses produksi sampai di outlet (pemasaran), mengembangkan KDB yang relatif rendah dengan menyediakan ruang-ruang pekarangan pada <i>home industry</i> , mengembangkan saluran air limbah pada masing-masing <i>home industry</i> , yang terpisah dengan saluran drainase, mengembangkan RTH dengan vegetasi rimbun untuk menyerap polusi dari <i>home industry</i> .
5	Husnul Khatima Syarif	Skripsi	Evaluasi Rencana Tata Ruang Kawasan Pesisir Kota Bulukumba (Studi Kasus Kelurahan Kalumeme, Kelurahan Ela-Ela, Kelurahan Terang-Terang, Kelurahan Bentenge Dan Kelurahan Kasimpureng Kecamatan Ujung Bulu)	2018	Metode kualitatif dan kuantitatif	Berdasarkan hasil analisis trend penggunaan lahan kawasan pesisir Kota Bulukumba dari tahun 2007-2017 lahan yang mengalami perubahan terbesar adalah perlindungan setempat sebesar - 5,35 Ha. Tanda minus pada nilai perlindungan setempat menunjukkan penurunan luasan. Sedangkan yang mengalami perubahan lahan terkecil yakni -0,11 Ha.
6	Antariksa	Jurnal	Pendekatan Sejarah dan Konservasi Perkotaan Sebagai Dasar Penataan Kota	2004	Analisis Kualitatif dengan teknik stratifikasi dan accidental sampling	Konservasi merupakan bagian integral dari perancangan kota yang meliputi kebijakan, rencana, pedoman dan program.

Sumber: Hasil Analisis, 2019

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Kualitatif adalah suatu metode untuk menelaah, mengesai esensi, mencari makna di balik frekuensi dan variansi (Yunus, 2010). Dalam pelaksanaannya, penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif sebagai strategi penelitian yang menekankan pada interpretasi terhadap data yang di temukan dilapangan dan mengeskporasi temuan-temuan lapangan sebagai pola pikir dalam menganalisis dan menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian kualitatif memiliki alasan yang sah untuk mengembangkan tolak ukurnya sendiri guna menaksir keberhasilan relatif dari praktek empirisnya (Alwasilah, 2012)

Data-data yang ditemukan dilapangan akan dijadikan sebagai data utama untuk Mengidentifikasi status kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat, Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan pemerintah daerah dalam pengendalian dan pengelolaan perizinan penataan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti, dan menentukan strategi pengendalian dan perizinan penataan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.

Pendekatan ini juga dipilih karena permasalahan penelitian bersifat kompleks, dinamis dan penuh makna sehingga tidak mungkin data pada fenomena tersebut diambil dengan penggunaan tes, atau kuesioner yang merupakan inti dari pendekatan kuantitatif (Sugiono, 2012). Dalam penelitian kualitatif, analisis lebih ditekankan pada upaya mengungkap hal-hal yang terkait dengan proses, bukan produk.

3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Kelurahan Selatpanjang Barat yang merupakan Sub Wilayah Perkotaan A (SWK-A) yaitu pusat kota lama dan sekaligus menjadi pusat perdagangan Kota Selatpanjang (RDTR Kawasan Perkotaan Selatpanjang, 2013) dengan tingkat penggunaan lahan tertinggi sebagai Center Business District (CBD) sebanyak 92% serta ditemukan fakta bahwa pada tahun 2018 telah dilaksanakan pendataan bangunan dan perumahan, sebanyak 1514 bangunan ditemukan 118 bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan 1396 bangunan tidak memiliki IMB, jika dipersentasekan terdapat 1,78% bangunan yang memiliki IMB dan 92,2% bangunan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (DPU-PRPKP Kepulauan Meranti, 2018). Hal tersebut membuktikan bahwa masih terdapat permasalahan dalam kelola perizinan dalam pelaksanaan penataan ruang di Kabupaten Kepulauan Meranti.

3.3 Alat/Instrumen Penelitian

Terdapat berbagai alat dan instrument penelitian yang dapat menunjang keberhasilan penelitian ini, diantaranya adalah:

1. Peta lokasi amatan atau foto udara untuk memudahkan kegiatan *grand tour* dan pengenalan lokasi amatan. Peta lokasi juga berfungsi untuk media perekam peristiwa spasial yang telah berubah dari keadaan eksitingnya. Dalam *grand tour* ini, dilakukan pengamatan awal penataan bangunan dan lingkungan Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.
2. Peralatan untuk merekam atau mendokumentasikan gambar, video kegiatan dan momen-momen penting selama melakukan observasi lapangan, seperti kamera *digital* dan *hendycam*. Dalam hal ini dilakukan perekaman gambar mengenai penataan bangunan dan lingkungan Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.
3. Alat tulis, kertas, catatan panduan wawancara, dan alat perekam (*tape recorder*) yang berguna untuk menunjang kegiatan wawancara. Responden yang diwawancara sebagian besar menggunakan alat perekam agar sewaktu-waktu dapat didengarkan lagi karna informasi yang diberikan sangat banyak dan tidak sempat untuk dicatat seluruhnya. Selain itu rekaman wawancara dapat dijadikan bukti jika diminta untuk membuktikan kebenaran informasi penelitian.
4. Daftar *check list* untuk memudahkan dalam mengecek data apa saja yang masih kurang, berupa tema-tema tertentu yang akan dicari dilapangan.

5. *Log book* atau catatan pendokumentasian data dan informal yang didapat dari lapangan/*grand tour*, wawancara, dan juga internet yang terkait dengan fenomena penataan bangunan dan lingkungan Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti..
6. Alat olah digital berupa digital berupa komputer atau laptop beserta *software-software* pendukung seperti Ms.Word, Ms.Excel, ArcGIS, Corel Draw, dan lain sebagainya, *software* ini digunakan untuk pembuatan laporan *editing* foto, menghitung data statistik, beserta pembuatan peta.

3.4 Waktu Penelitian

Waktu penelitian dengan penyebaran kuesioner dan melakukan wawancara dengan pihak pemilik gedung terhitung dimulai dari bulan September 2019 sampai dengan bulan November 2019. Observasi lapangan dilakukan bersamaan dengan penyebaran kuesioner dan wawancara

3.5 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Kedua data tersebut satu sama lain saling berkaitan dan saling mendukung, yaitu sebagai berikut :

3.5.1 Sumber Data Primer

Sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya atau responden dengan cara menyebar kuesioner/angket dan melakukan wawancara. Data-data yang dinyatakan berkaitan dengan sasaran dari penelitian ini, yaitu mengidentifikasi setiap karakteristik dari setiap objek penelitian untuk mencapai

tujuan penelitian. Selain itu, survei primer bertujuan untuk mendapatkan gambaran kondisi lingkungan dan perubahan-perubahan yang terjadi secara langsung, teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan kuesioner. Wawancara dan kuesioner selalu berkomunikasi dengan orang, maka observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga obyek-obyek alam yang lain (Sugiyono,2012). Observasi juga merupakan pengamatan lapangan sesuai dengan masalah serta tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Dalam penelitian ini pengamatan dilakukan pada lokasi penelitian yaitu di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti..

b. Kuisisioner (Angket)

Kuisisioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk jawabannya. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan informasi serta tanggapan tentang pemilik gedung usaha dan masyarakat sekitra mengenai penataan bangunan dan lingkungan Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Sehingga nantinya dapat digunakan sebagai acuan dalam penentuan sebaran lokasi yang seharusnya. Kuisisioner ini diisi oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat.

c. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus di

teliti, dimana peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondenya terbatas atau sedikit. Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *self-report*, atau setidaknya pada pengetahuan dan keyakinan pribadi (Sugiyono, 2012). Wawancara ini mengenai penataan bangunan dan lingkungan Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti sesuai dengan kebutuhan data untuk menjawab sasaran penelitian. Wawancara dilakukan kepada pemilik bangunan juga kepada pihak Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Pusat Kota Selatpanjang.

3.5.2 Sumber Data Sekunder

Merupakan data yang didapatkan secara tidak langsung baik diperoleh dari instansi-instansi terkait yang memiliki kumpulan data tertulis maupun mengakses dari situs-situs tertentu diinternet. Tujuan penggunaan data sekunder adalah untuk mengkonfirmasi dan mencocokkan informasi-informasi yang didapatkan secara langsung dilapangan (data primer) apakah sesuai atau tidak, serta untuk mengecek validitas informasi tertentu.

Data sekunder yang didapat di sini adalah berupa dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kepulauan Meranti, Revisi Rencana Teknik Ruang Kota Kelurahan Selatpanjang dari DPMPTSP Kepulauan Meranti, Kecamatan Tebing Tinggi dalam angka, motografi Kecamatan Tebing Tinggi, serta data-data kependudukan dari BPS Kepulauan Meranti Kabupaten Kepulauan Meranti dan juga dokumen IMB Kelurahan Selatpanjang Barat dari DPU PRPKP Kepulauan Meranti.

3.6 Tahap Penelitian

3.6.1 Tahap Persiapan

Tahapan persiapan dalam penelitian ini adalah:

1. Penyusunan rencana penelitian berupa *background knowledge* sebagai pembekalan awal sbelum melaksanakan penelitian, kemudian rumusan masalah, tujuan penelitian, hingga metode apa yang akan dipakai untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan penelitian.
2. Penentuan lokasi amatan agar lebih efektif dan efesien saat melakukan kegiatan lapangan, meliputi rute perjalanan, lama perjalanan, dan sebagainya.
3. Mengurus surat-surat perizinan terkait.
4. Penyiapan alat dan bahan pendukung survei lapangan.
5. Orientasi data skunder yang didapat.

3.6.2 Tahap Pelaksanaan

Tahapan pelaksanaan dalam penelitian ini adalah:

1. Observasi awal dengan *transect walk* atau *grand tour*.
2. *Collecting* dan primer.
3. Wawancara dan *interview* dengan informan kunci.
4. Rekapitulasi hasil lapangan.
5. Analisis dan olah data.

3.6.3 Penulisan Laporan

Penulisan laporan ini mengikuti langkah-langkah sebagai berikut:

1. Menentukan jenis laporan tertulis, berupa laporan penelitian.
2. Membuat struktur laporan penelitian yang intinya terdiri dari Bab I - Bab VI

3. Penulisan laporan penelitian berdasarkan hasil analisis dan temuan lapangan.

4. Penulisan kesimpulan dan rekomendasi penelitian

3.7 Populasi dan Sampel

3.7.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono 2012). Populasi penelitian adalah keseluruhan subjek penelitian (Arikunto, 2010). Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat yang berjumlah 1514 orang (DPU-PRPKP Kepulauan Meranti, 2018).

3.7.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti (Arikunto, 2010). Sampel dalam penelitian ini adalah pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Untuk menentukan beberapa minimal sampel yang dibutuhkan dapat dilakukan dengan menggunakan metode rumus Slovin yaitu (Husein, 2011):

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan :

n = Ukuran sampel

N = Ukuran populasi

e = Persen kelonggaran ketidak telitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerin atau di inginkan. Penelitian ini menggunakan batasan-batasan kesalahan sebesar 5% atau $e = 0,05$

Berdasarkan rumus diatas, ukuran sampel yang dianggap sudah dapat mewakili populasi dengan menggunakan derajat kepercayaan 5% (0,05), dengan jumlah pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat adalah 1514 orang. Dengan N sebesar 1514 dan e sebesar 5% maka jumlah sampel yang diambil adalah :

$$n = \frac{1514}{1 + 1514 (5\%)^2}$$

$$n = \frac{1514}{1 + 1514 (0,05)^2}$$

$$n = \frac{1514}{1 + 1514(0,0025)}$$

$$n = \frac{1514}{1 + 3,785}$$

$$n = \frac{1514}{4,785}$$

= 303,4 Dibulatkan menjadi **300** sampel.

Pembagian sampel di Kelurahan Selatpanjang Barat dapat dilihat pada tabel 3.1. di bawah ini:

Tabel 3.1 Jumlah Sampel Penelitian

No	RW	Jumlah RT	Jumlah Pemilik Bangunan
1	01	2	38
2	02	2	37
3	03	2	36
4	04	3	56
5	05	5	91
6	06	3	58

Sumber: Hasil Analisis, 2019

3.7.3 Teknik Pengambilan Sampel

Menurut Sarwono (2009) bahwa pengambilan sampel secara *sampling* sederhana (*Simple Random Sampling*). Cara pengambilan sampel dengan teknik ini dengan memberikan suatu nomor yang berbeda kepada setiap anggota populasi, kemudian memilih sampel dengan menggunakan angka-angka random. Keuntungan menggunakan teknik ini ialah peneliti tidak membutuhkan pengetahuan tentang populasi sebelumnya bebas dari kesalahan-kesalahan klasifikasi yang kemungkinan dapat terjadi dan dengan mudah data dianalisis serta kesalahan-kesalahan dapat dihitung. Kelemahan dalam teknik ini ialah peneliti tidak dapat memanfaatkan pengetahuan yang dipunyainya tentang populasi dan tingkat kesalahan dalam penentuan ukuran sampel lebih besar.

Menurut Arikunto (2010) bahwa penentuan pengambilan sampel adalah apabila kurang dari 100 lebih baik diambil semua hingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Jika jumlah subjeknya besar dapat diambil antara 10-15% atau 20-55% atau lebih, tergantung sedikit banyaknya dari :

1. Kemampuan peneliti dilihat dari waktu, tenaga dan dana.
2. Sempit luasnya wilayah pengamatan dari setiap subjek, karena hal ini menyangkut banyak sedikitnya data.
3. Besar kecilnya resiko yang ditanggung peneliti untuk penelitian yang resikonya besar, tentu saja sampelnya lebih besar lebih baik.

Jumlah minimal sampel yang diambil sebesar 303,4 yang di bulatkan menjadi **300 pemilik bangunan** di Kelurahan Selatpanjang Barat. Berdasarkan perhitungan dengan rumus slovin di atas jumlah sampel dalam penelitian ini kurang lebih 300 pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat.. Dalam hal

ini sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengambilan sampel secara acak sederhana (*simple random sampling*) yaitu sebuah sampel yang diambil sedemikian rupa sehingga tiap unit penelitian dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk di pilih sebagai sampel.

3.8 Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak mengambil kesimpulan yang lebih luas.

3.8.1 Identifikasi Proses Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat

Sasaran pertama penelitian ini adalah teridentifikasinya proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat. Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif.

Metode penelitian kualitatif dinamakan sebagai metode baru, karena popularitasnya belum lama, dinamakan metode postpositivistik karena berlandaskan pada filsafat postpositivisme. Metode ini juga disebut sebagai metode artistik ,karena proses penelitian lebih bersifat seni (kurang berpola) dan disebut sebagai metode interpretive karena data hasil penelitian lebih berkenaan dengan inetrpretasi terhadap data yang ditemukan di lapangan (Sugiyono,2012).

Dalam penelitian kualitatif instrumentnya adalah orang atau *human instrument* yaitu peneliti itu sendiri. Untuk dapat menjadi instrument ,maka peneliti harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas, sehingga mampu

bertanya, menganalisis, memotret dan mengkonstruksi situasisosial yang diteliti menjadi lebih jelas dan bermakna. Analisa yang dilakukan bersifat deskriptif, dimana fakta-fakta yang ditemukan dilapangan dan kemudian didistribusikan menjadi hipotesis satu teori. Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mengandung makna yang sebenarnya, data yang pasti yang merupakan suatu nilai di balik data yang tampak. Dalam penelitian ini, metode kualitatif digunakan untuk beberapa kepentingan yang berbeda, diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Bila masalah penelitian belum jelas, masih remang-remang atau masalah masih gelap, maka metode kualitatif ini cocok dikarenakan peneliti kualitatif akan langsung masuk keobyek, melakukan penjelajahan sehingga masalahakan dapat ditemukan dengan jelas.
- b. Untuk memahami interaksi sosial, yang kompleks hanya dapat diuraikan jika melakukan penelitian dengan metode kualitatif dengan cara ikut peran serta, wawancara mendalam terhadap interaksi sosial, yang demikian akan dapat ditemukan pola-pola hubungan yang jelas.
- c. Untuk mengembangkan teori, yang dibangun melalui data yang diperoleh melalui lapangan.
- d. Untuk memastikan kebenaran data, mealuli teknik pengumpulan data secara trigulasi atau gabungan maka kepastian data akan lebih terjamin. Selain itu dengan metode kualitatif, data yang diperolehakan di uji kredibilitasnya, dan penelitian berakhir setelah data telah mencukupi maka kepastian data akan diperoleh.
- e. Meneliti sejarah perkembangan, dengan menggunakan data dokumentasi, wawancara mendalam maka sejarah perkembangan tersebut akan diperoleh.

3.8.2 Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan IMB oleh Pemilik Bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti

Sasaran kedua penelitian ini adalah menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan IMB oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Metode analisis yang digunakan untuk sasaran kedua ini adalah:

1) Metode Deskriptif Kuantitatif

Metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian analisis data bersifat kuantitatif/statistik dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Filsafat positivisme memandang realitas/ gejala/fenomena itu dapat diklasifikasikan, relatif tetap, konkrit, teramati, terukur, dan hubungan gejala bersifat sebab akibat. Penelitian pada umumnya dilakukan pada populasi atau sampel tertentu yang representatif (Sugiyono, 2012).

2) Analisis Regresi Linear Berganda Menggunakan Metode *Outcome* Skala Likert

Adapun untuk untuk menganalisa hasil angket digunakan skala *likert* yaitu skala yang digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau kelompok, tentang suatu kejadian atau gejala sosial. Dengan menggunakan skala likert setiap jawaban yang tersedia diberi nilai (Sugiyono, 2013).

$$\text{Interval kelas} = \frac{\text{Nilai maksimum} - \text{nilai minimum}}{\text{Jumlah kategori}}$$

1. Untuk jawaban sangat setuju (SS) diberi skor 5
2. Untuk jawaban setuju (S) diberi skor 4
3. Untuk jawaban cukup setuju (CS) diberi skor 3
4. Untuk jawaban tidak setuju (TS) diberi skor 2
5. Untuk jawaban sangat tidak setuju (STS) diberi skor 1

Kategori jawaban berdasarkan interval kelas dapat dilihat pada tabel 3.2 di bawah ini:

Tabel 3.2 Kategori Jawaban Berdasarkan Interval Kelas

No	Interval Kelas	Kategori Jawaban Responden
1	1,00 - 1,80	Sangat Tidak Setuju
2	1,81 - 2,60	Tidak Setuju
3	2,61 - 3,40	Cukup Setuju
4	3,41 - 4,20	Setuju
5	4,21 - 5,00	Sangat Setuju

Sumber : Sugiyono, 2013

3) Analisis Regresi Linear Berganda

Regresi linear berganda merupakan suatu metode analisis yang digunakan untuk mengukur besarnya pengaruh variabel bebas / independen (X) terhadap variabel terikat / dependen (Y) dan memprediksi variabel terikat dengan menggunakan variabel bebas. Metode regresi linear berganda dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengaruh antara variabel bebas dengan variabel terikat, metode ini juga dapat digunakan sebagai ramalan, sehingga dapat diperkirakan baik atau buruknya suatu variabel bebas maupun variabel terikat. Diketahui variabel bebas didalam penelitian adalah sebanyak 8 variabel, sehingga rumus regresi linear bergandanya sebagai berikut:

Rumus :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + b_6X_6 + b_7X_7 + b_8X_8$$

Keterangan :

Y= Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

a = Nilai Konstanta

b= Nilai koefisien regresi

X= Variabel Bebas (Faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan (IMB)

e= Error / sisa (Dengan nilai 5% atau 0,05)

Untuk meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan IMB diperlukan variabel-variabel penentunya, Berikut merupakan tabel 3.3 variabel penelitian.

Tabel 3.3 Variabel Penelitian

Variabel	Sub Variabel
X1	Ketidaksiapan Masyarakat Penilaian tingkat kesulitan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi, berupa: 1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) 2. Nomor Pokok Wajib Pajak 3. Sertifikat Tanah 4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5. Ketetapan Rencana Kota (K RK) dan <i>Blokplan</i>
X2	Ketidakhahaman Masyarakat Penilaian tingkat pemahaman masyarakat untuk mengurus IMB, berupa: 1. Mengisi formulir IMB 2. Melengkapi persyaratan IMB 3. Peninjauan berkas dan survey lapangan 4. Penghitungan besaran retribusi 5. Pembayaran retribusi
X3	Kurangnya Kesadaran Masyarakat Penilaian tingkat kesadaran masyarakat untuk mengurus IMB. Berupa: 1. Pengklasifikasian biaya retribusi berdasarkan fungsi bangunan 2. Biaya retribusi yang mahal
X4	Kesengajaan Masyarakat Penilaian tingkat kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan kebijakan IMB, berupa: 1. Keberadaan peraturan IMB terhadap masyarakat 2. Pemahaman masyarakat tentang kebijakan IMB
X5	Motif Ekonomi Penilaian tingkat motif ekonomi masyarakat dalam mengurus IMB, berupa: 1. Biaya pengurusan IMB yang mahal 2. Waktu pengurusan IMB yang lama 3. Pengurusan IMB yang berbelit 4. Kurangnya sosialisasi dari pemerintah
X6	Kurangnya Kesadaran Hukum Penilaian tingkat kesadaran hukum dalam mengurus IMB, berupa: 1. Penerapan Hukum
X7	Sanksi Yang Belum Penilaian tingkat penerapan sanksi untuk mengurus IMB, berupa:

	Jelas	1. Penerapan Sanksi
X8	Informasi	Penilaian tingkat informasi masyarakat untuk mengurus IMB, berupa 1. Informasi IMB

Sumber: Khalid, dkk (2018)

Adapun rumusan hipotesa berdasarkan variabel yang digunakan untuk regresi terkait faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) antara lain:

1. Hipotesa 1

H0 ditolak jika tidak terdapat pengaruh antara Ketidaksiapan Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

H1 diterima jika terdapat pengaruh antara Ketidaksiapan Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

2. Hipotesa 2

H0 diterima jika tidak terdapat pengaruh antara Ketidapkahaman Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

H1 diterima jika terdapat pengaruh antara Ketidapkahaman Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),

3. Hipotesa 3

H0 ditolak jika tidak terdapat pengaruh antara Kurangnya Kesadaran Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

H1 diterima jika terdapat pengaruh antara Kurangnya Kesadaran Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),

4. Hipotesa 4

H0 ditolak jika tidak terdapat pengaruh antara Kesengajaan Masyarakat Melanggar Aturan terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

H1 diterima jika terdapat pengaruh antara Kesengajaan Masyarakat Melanggar Aturan terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

5. Hipotesa 5

H0 ditolak jika tidak terdapat pengaruh antara Motif Ekonomi Masyarakat terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

H1 diterim jika terdapat pengaruh antara Motif Ekonomi Masyarakat terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

6. Hipotesa 6

H0 ditolak jika tidak terdapat pengaruh antara Kurangnya Kesadaran Hukum terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

H1 diterima jika terdapat pengaruh antara Kurangnya Kesadaran Hukum terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),

7. Hipotesa 7

H0 ditolak jika tidak terdapat pengaruh antara Sanksi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

H1 diterima jika terdapat pengaruh antara Sanksi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),

8. Hipotesa 8

H0 ditolak jika tidak terdapat pengaruh antara Informasi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

H1 diterima jika terdapat pengaruh antara Informasi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

3.8.3 Strategi Pengendalian dan Penataan Bangunan Melalui Perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti

Sasaran ketiga penelitian ini adalah menentukan strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti. Metode analisis yang digunakan untuk sasaran ketiga ini adalah metode analisis *Logical Framework Analysis* (LFA).

Logical Framework Analysis (LFA) merupakan sebuah alat untuk perencanaan, monitoring dan evaluasi proyek. LFA memiliki kekuatan dalam memberikan gambaran relevan pada setiap tahap dan siklus perumusan suatu program/proyek, termasuk asumsi yang dijadikan dasar proyek, diperiksa dan dilaksanakan pada tahap-tahap selanjutnya. Secara khusus, LFA dapat

mengurangi kemungkinan perubahan sepihak atau keputusan-keputusan yang subjektif melalui pemaparan semua asumsi landasan proyek (Riswandi, dkk, 2019). Metode LFA ini digunakan untuk menganalisis dan menentukan strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.

3.9 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat dari orang, obyek, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya (Sugiono, 2010). Variabel-variabel di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya proses pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat:
 - a) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung, atau dokumen bentuk lainnya sebagai bukti awal kepemilikan.
 - b) Data pemilik/pemohon bangunan gedung, meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, atau identitas lainnya, serta fotokopi KTP atau identitas lainnya.
2. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan IMB oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti (Khalid dkk, 2018)
 - a) Masyarakat tidak paham mengenai prosedur mulai dari mengajukan permohonan surat izin sampai terbitnya surat izin mendirikan bangunan

- b) Ketidak siapan masyarakat pengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk membayar restibusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sedangkan syaratnya harus melunasi restribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - c) Kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan-aturan yang berlaku dari pemerintah daerah untuk melakukan perizinan terkait dengan bangunan yang dibangun
 - d) Kurangnya kesadaran masyarakat yang tergolong golongan menengah ke atas untuk mengurus IMB dengan keluhan tidak ada biaya.
3. Formulasi strategi pengendalian penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 3.3 berikut :

Tabel 3.4 Kerangka Acuan Survei Data Penelitian

Tujuan Penelitian	Sasaran penelitian	Variabel Data	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Analisa
Menentukan strategi pengendalian perizinan penataan bangunan dan lingkungan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti	1. Teridentifikasinya proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat	<p>a. Proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)</p> <p>b. Surat bukti kepemilikan bangunan gedung, atau dokumen bentuk lainnya sebagai bukti awal kepemilikan dan data pemilik / pemohon bangunan gedung</p> <p>Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung</p>	Data primer dengan wawancara/kuesioner, survei lapangan	<p>a. Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Pusat Kota Selatpanjang</p> <p>b. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kepulauan Meranti</p> <p>c. Observasi lapangan</p>	Deskriptif kualitatif
	2. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan IMB oleh pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti.	<p>a) Ketidaksiapan masyarakat pengurus IMB untuk membayar restibusi IMB, sedangkan syaratnya harus melunasi restribusi IMB</p> <p>b) Masyarakat tidak paham mengenai prosedur mulai dari mengajukan permohonan surat izin sampai terbitnya surat izin mendirikan bangunan k</p> <p>c) Kurangnya kesadaran masyarakat yang tergolong golongan menengah ke atas untuk mengurus IMB dengan keluhan tidak ada biaya.</p> <p>d) Kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan-aturan yang berlaku dari pemerintah daerah untuk melakukan perizinan terkait dengan bangunan yang dibangun</p> <p>e) Motif ekonomi</p> <p>f) Kesadaran hukum</p> <p>g) Sanksi yang kurang jelas</p>	Data primer dengan wawancara/kuesioner, survei lapangan	<p>a. Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Pusat Kota Selatpanjang</p> <p>b. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kepulauan Meranti</p> <p>c. Observasi lapangan</p> <p>d. Kuesioner responden</p>	<p>Deskriptif kuantitatif</p> <p>Skala Likert</p>

		h) Informasi yang kurang jelas Sumber: Khalid, dkk, 2018 Kusmawardani dan Lisman, 2013			
	3. Menentukan strategi pengendalian penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti		Data primer dengan wawancara/kuesioner, survei lapangan	a. Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Pusat Kota Selatpanjang: 1. Kasi bidang tata ruang b. Observasi lapangan	Deskriptif Kualitatif Analisis <i>Logical Framework Approach</i> (LFA)

Sumber: Hasil Analisis, 2019



BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

4.1 Gambaran Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti

4.1.1 Sejarah Pemekaran Kabupaten Kepulauan Meranti

Kabupaten Kepulauan Meranti merupakan kabupaten pemekaran dari Kabupaten Bengkalis yang dibentuk pada tanggal 19 Desember 2008, Dasar hukum terbentuknya Kabupaten Kepulauan Meranti adalah terdapat pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2009, pada tanggal 16 Januari 2009. Tuntutan pemekaran Kabupaten Kepulauan Meranti ini sendiri sebenarnya sudah diperjuangkan sejak begitu lama oleh masyarakat Meranti sejak tahun 1990-an. Pada tahun 2005 tepatnya pada tanggal 25 Juli tokoh-tokoh masyarakat Meranti memperjuangkan dengan gigih hingga dibentuknya Badan Perjuangan Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti atau biasa disebut dengan BP2KM sebagai wadah aspirasi masyarakat Meranti untuk memekarkan atau melepaskan diri dari Kabupaten Bengkalis. Dengan memperhatikan aspirasi masyarakat tersebut maka dituangkan dalam dokumen-dokum sebagai berikut :

1. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Riau Nomor 16/KPTS/DPRD/2008/ tanggal 11 Juli 2008.
2. Surat Gubernur Provinsi Riau Nomor 100/PH/21.16.a tanggal 9 Juni 2008 Perihal Dukungan terhadap Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti.
3. Surat Gubernur Riau Nomor 100/PH/58.24 tanggal 8 September 2008 perihal Rekomendasi Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti .

4. Keputusan Gubernur Riau Nomor 1396/IX/2008 tanggal 19 September 2008 tentang persetujuan Pemerintah Provinsi Riau terhadap Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti.
5. Keputusan Gubernur Provinsi Riau Nomor 100/PH/58.32 tanggal 18 Desember 2008 terhadap Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti

Berdasarkan hal tersebut, maka Pemerintah telah melakukan pengkajian secara mendalam dan menyeluruh mengenai kelayakan atas pembentukan daerah dan berkesimpulan bahwa pada tanggal 19 Desember 2008 Pemerintah memutuskan dan menetapkan bahwa Kabupaten Kepulauan Meranti sah menjadi Kabupaten yang berada di daerah Provinsi Riau.

4.1.2 Kondisi Geografi dan Demografi

4.1.2.1 Kondisi Geografi

Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Meranti di Propinsi Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4968. Luas seluruh wilayah kabupaten ini adalah 6.920,26 km² dengan wilayah daratan ± 3.714,19 km² dan wilayah laut ± 3.206,07 km². Secara administratif Kabupaten Kepulauan Meranti terdiri dari 9 kecamatan, 5 kelurahan dan 101desa.Kabupaten Kepulauan Meranti juga memiliki 4 pulau besar dan 8 pulau kecil lainnya serta 18 sungai. Berikut tabel 4.1 Luas wilayah menurut kecamatan di Kabupaten Kepulauan Meranti.

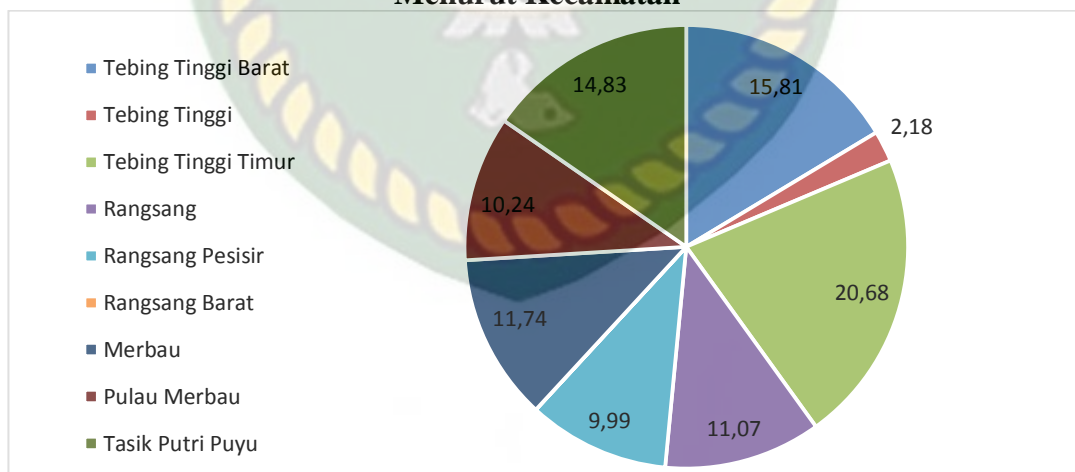
Tabel 4.1 Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Kepulauan Meranti

Kecamatan	Luas Daerah		Persentase (%)
	Km ²	Ha	
Tebing Tinggi Barat	587.33	58,733	15.81
Tebing Tinggi	81.00	8,100	2.18
Tebing Tinggi Timur	768.00	76,800	20.68
Rangsang	411.12	41,112	11.07
Rangsang Pesisir	371.14	37,114	9.99
Rangsang Barat	128.20	12,820	3.45
Merbau	436.00	43,600	11.74
Pulau Merbau	380.40	38,040	10.24
Tasik Putri Puyu	551.00	55,100	14.83
Kab. Kep. Meranti	3,714.19	371,419	100.00

Sumber: BPS Kabaupaten Kepulauan Meranti, 2017

Jika dirinci luas wilayah menurut kecamatan dan dibandingkan dengan luas Kabupaten Kepulauan Meranti, Kecamatan Tebing Tinggi Timur merupakan kecamatan yang terluas yaitu 768 km² (20,68%) dan kecamatan yang terkecil adalah Kecamatan Tebing Tinggi dengan luas 81 km² (2,18%). Berikut Gambar 4.1 Presentase luas wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti menurut kecamatan

Gambar 4.1 Presentase Luas Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti Menurut Kecamatan



Sumber: BPS Kabaupaten Kepulauan Meranti, 2017

Ibukota kecamatan yang terjauh dari ibukota Kabupaten Kepulauan Meranti adalah ibukota Kecamatan Tasik Putri Puyu dengan jarak lurus ± 59 km. Sedangkan ibukota Kecamatan yang paling dekat adalah ibukota Kecamatan Rangsang Barat dengan jarak lurus ± 6 Km. Berikut tabel 4.2 Jarak lurus dari ibukota kecamatan ke Ibukota Kabupaten Kepulauan Meranti.

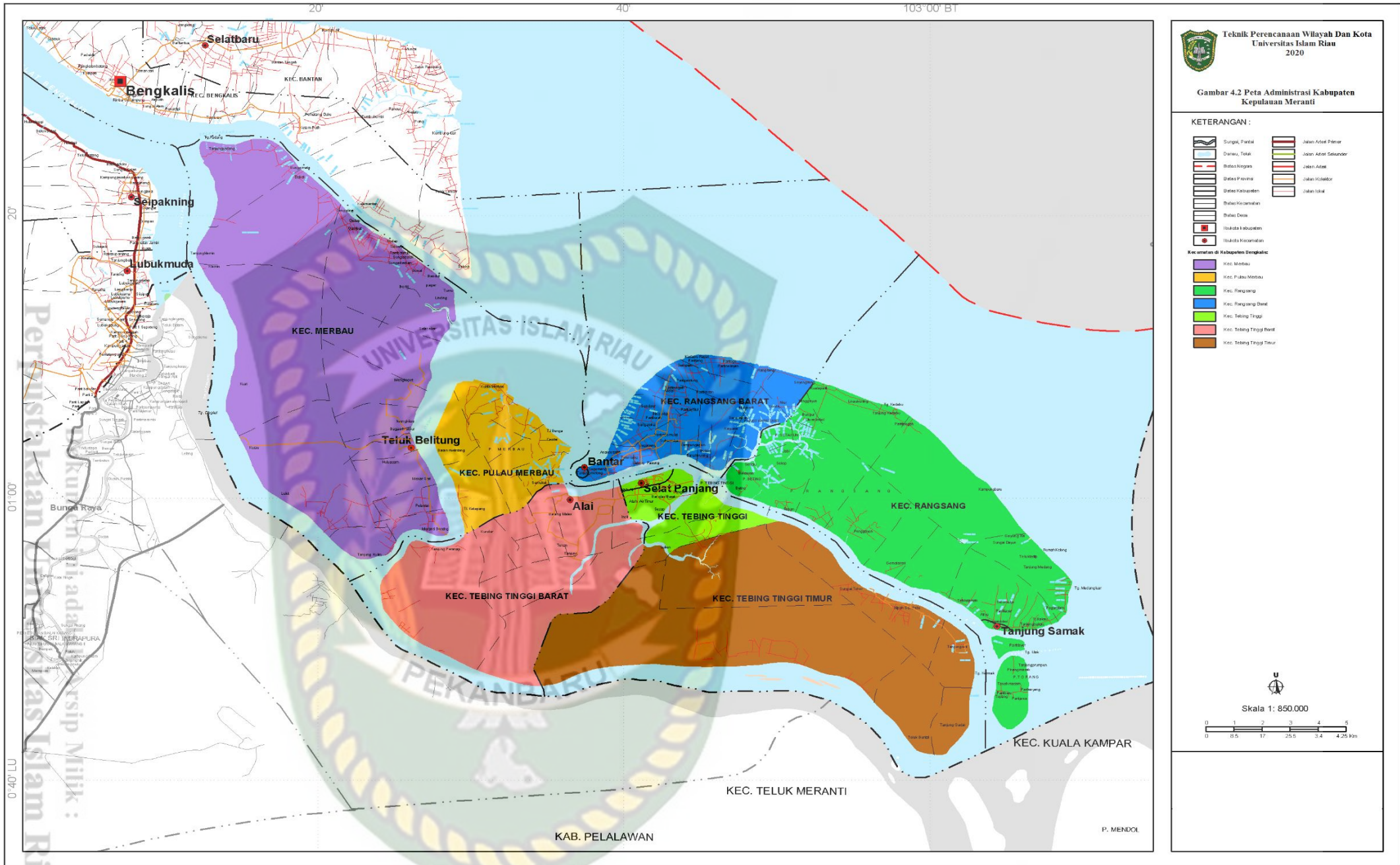
Tabel 4.2 Jarak Lurus Dari Ibukota Kecamatan Ke Ibukota Kabupaten Kepulauan Meranti

Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Jarak Ke Ibukota Kabupaten (Km)
Tebing Tinggi Barat	Alai	± 11
Tebing Tinggi	Selat Panjang	0
Tebing Tinggi Timur	Sungai Tohor	± 31
Rangsang	Tanjung Samak	± 49
Rangsang Pesisir	Sonde	± 11
Rangsang Barat	Bantar	± 6
Merbau	Teluk Belitung	± 31
Pulau Merbau	Renak Dungun	± 23
Tasik Putri Puyu	Bandul	± 59

Sumber: BPS Kabupaten Kepulauan Meranti, 2017

Posisi astronomi Kabupaten Kepulauan Meranti berada pada koordinat antara $0^{\circ} 42' 30'' - 1^{\circ} 28' 0''$ LU, dan $102^{\circ} 12' 0'' - 103^{\circ} 10' 0''$ BT. Kabupaten Kepulauan Meranti terletak pada bagian pesisir timur pulau Sumatera, dengan pesisir pantai yang berbatasan dengan sejumlah Negara tetangga. Masuk dalam daerah Setiga Pertumbuhan Ekonomi (*Growth Triagle*) Indonesia – Malaysia – Singapore (IMS-GT) dan secara tidak langsung sudah menjadi daerah *hinterland* Kawasan *Free Trade Zone* (FTZ) Batam – Tanjung Balai Karimun.

Posisi geografis yang berbatasan langsung dengan negara tetangga Malaysia dan Singapura, menjadikan wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti berfungsi sebagai gerbang lintas batas negara/pintu gerbang internasional. Berikut gambar 4.2 peta administrasi wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti.



Gambar 4.2 Peta Administrasi Kabupaten Kepulauan Meranti

Peristiaan dan Fasilitas Miliar :
Universitas Islam Riau

Batas wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti, yaitu:

- Utara : Selat Malaka dan Kabupaten Bengkalis
- Selatan : Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
- Barat : Kabupaten Bengkalis
- Timur : Provinsi Kepulauan Riau

Kawasan Kabupaten Kepulauan Meranti sebagian besar bertopografi datar dengan kelerengan 8% dengan ketinggian rata-rata sekitar 1-64 m di atas permukaan laut. Tinggi wilayah di atas permukaan laut (DPL) menurut kecamatan di Kabupaten Kepulauan Meranti tersaji pada Tabel 4.3.

Tabel 4.3 Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut (DPL) Menurut Kecamatan di Kabupaten Kepulauan Meranti

Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Tinggi (m)
Tebing Tinggi Barat	Alai	7
Tebing Tinggi	Selat Panjang	7
Tebing Tinggi Timur	Sungai Tohor	7
Rangsang	Tanjung Samak	6
Rangsang Pesisir	Sonde	6
Rangsang Barat	Bantar	6
Merbau	Teluk Belitung	5
Pulau Merbau	Renak Dungun	5
Tasik Putri Puyu	Bandul	5

Sumber: BPS Kabaupaten Kepulauan Meranti, 2017

4.1.2.2 Kondisi Demografi

Jumlah penduduk Kabupaten Kepulauan Meranti sejak pemekaran mengalami kenaikan dari tahun 2009 sampai 2013, kemudian mengalami penurunan di tahun 2014, namun dari tahun 2015 sampai 2017 mengalami peningkatan kembali. Berikut tabel 4.4 jumlah penduduk dari tahun 2009 – 2017.

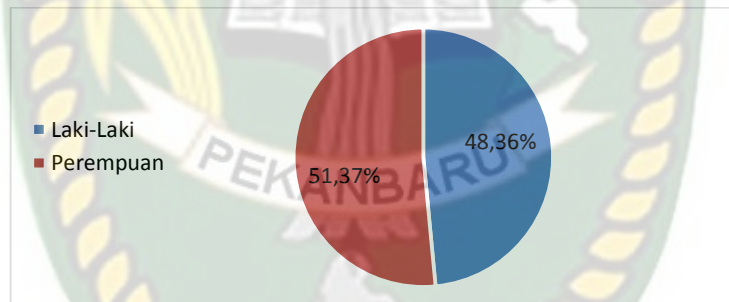
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Kabupaten Kepulauan Meranti 2009-2017

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	2009	175.316
2	2010	175.989
3	2011	182.662
4	2012	183.135
5	2013	183.912
6	2014	179.894
7	2015	181.095
8	2016	182.152
9	2017	183.297

Sumber: BPS Kabupaten Kepulauan Meranti Tahun, 2017

Berikut gambar 4.3 persentase jumlah penduduk Kepulauan Meranti menurut jenis kelamin tahun 2017

Gambar 4.3 Persentase Jumlah Penduduk Kepulauan Meranti Menurut Jenis Kelamin Tahun 2017



Sumber: BPS Kabupaten Kepulauan Meranti, 2017

4.1.3 Lapangan Usaha dan Status Pekerjaan

Distribusi penduduk yang bekerja menurut lapangan usaha yang cukup dominan di Kabupaten Kepulauan Meranti, yaitu Pertanian (pertanian, perkebunan, kehutanan, perburuan, dan perikanan), industri pengolahan, perdagangan (perdagangan, rumah makan dan akomodasi) dan lainnya (pertambangan dan penggalian; listrik, gas dan air; konstruksi; angkutan, pergudangan, dan komunikasi; lembaga keuangan, real estate, usaha persewaan,

dan jasa perusahaan; dan jasa kemasyarakatan, sosial dan perorangan). Berdasarkan Angkatan Kerja Nasional yang dimuat dalam keadaan angkatan kerja di Provinsi Riau 2017 terlihat bahwa sebanyak 33,29 ribu orang atau 40,97% tenaga kerja terserap pada lapangan usaha pertanian. Industri pengolahan 6,55%; perdagangan 13,17% dan lainnya sebesar 39,33%.

4.2 Struktur Ruang Kota Selatpanjang

4.2.1 Fungsi Kawasan Perkotaan Selatpanjang di Promosikan Sebagai Pusat-Pusat Kegiatan Wilayah (PKWp)

Kawasan perkotaan Selat Panjang sebagai PKWp dimantapkan fungsinya sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Kepulauan Meranti, pusat niaga ASEAN (perdagangan dan jasa), pengembangan kawasan industri berbasis pertanian (pengolahan sagu) dan diproyeksikan sebagai kota pintar (*smart city*) berbasis teknologi informasi. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti diuraikan bahwa pengembangan kawasan perkotaan Selat panjang sebagai PKWp perlu diorientasikan keluar (*Outward Looking*) dalam rangka mewujudkan sekaligus memepkuat kerjasama ekonomi regional (IMS-GT) dan ekonomi global, yaitu: ke Batu Pahat, Johor dan Singapura dan sekaligus di orientasikan ke dalam (*inward looking*), yaitu ke Mengkapan Buton, Dumai dan Batam.

4.2.2 Kawasan Perkotaan Alai, Bantar, Tanjung Samak dan Teluk Belitung di promosikan sebagai pusat kegiatan lokal (PKLp)

Terdapat empat pembagian kawasan perkotaan sebagai pusat kegiatan lokal (PKLp) diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Kawasan perkotaan Alai (Pulau Tebing Tinggi) dimantapkan fungsinya sebagai pusat pemerintahan kecamatan, pusat niaga skala pelayanan kecamatan, sentra pertanian (berbasis karet dan sagu) dan permukiman. Pengembangan kawasan perkotaan Alai sebagai PKL di wujudkan bersama-sama dan terintegrasi dengan Selatpanjang dalam sebuah Koridor.
- b. Kawasan perkotaan Bantar (pulau Rangsang) dimantapkan fungsinya sebagai pusat pemerintahan kecamatan, permukiman, sentra komoditi kopi, karet dan Pinang, sentra perikanan tangkap, serta pusat niaga komoditi pertanian dan perkebunan dengan orientasi ekspor. Pengembangan kawasan perkotaan Bantar di orientasikan ke Selat Panjang, Bengkalis dan Batu Pahat (Malaysia).
- c. Kawasan perkotaan tanjung Samak dimantapkan fungsinya sebagai pusat pemerintahan kecamatan, sentra komoditi kelapa, karet, sagu, kakao dan buah2an, industry berbasis pertanian, pengembangan permukiman, pusat niaga skala kecamatan dan pengembangan kegiatan ekowisata (Tasik).
- d. Kawasan Perkotaan Teluk Belitung (Pulau Padang) dimantapkan fungsinya sebagai pusat pemerintahan kecamatan, permukiman sentra komoditi sagu dan karet, perikanan serta pusat niaga skala kecamatan. Pengembangan kawasan perkotaan Teluk Belitung sebagai PKL diorientasikan ke Selat Panjang, Bengkalis, Mengkapan BUton dan ke pesisir Barat Malaysia.

4.2.3 Penetapan Fungsi Pusat Pelayanan Kawasan (PPK)

Kawasan Permukiman Kampung Jawa dan Tanjunggadai di Kawasan Perkotaan Selatpanjang, Tanjung di Kecamatan Tebing Tinggi Barat, Semukut, Teluk Ketapang, Kuala Kerbau, Guntung, Meranti Bunting, Kampung Jawa dan Tanjung Padang di Kecamatan Merbau, Sidomulyo dan Parit Panjang di Kecamatan Rangsang Barat dan Tanjung Kedabu dan Penyagun di Kecamatan Rangsang ditetapkan fungsinya sebagai Pusat Pelayanan Kawasan (PPK).

4.2.4 Penetapan Fungsi Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL)

Kawasan Permukiman Kampung Baru di Kecamatan Tebing Tinggi, Pelancar, Berani Melintang, Tanjung Kulin, Wonosari dan Mengkopot di Kecamatan Merbau, Melai dan Sempida di Kecamatan Rangsang Barat, Sungai Dayung, Teluk Pendapat dan Parit Jawa di Kecamatan Rangsang Barat ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL).

4.3 Pola Ruang Kota Selatpanjang

Pola Ruang Kawasan Lindung dan budidaya Kabupaten Kepulauan Meranti, mencakup jenis fungsi ruang dan alokasi kebutuhan lahan, berikut tabel 4.7 pola ruang wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti:

Tabel 4.5 Pola Ruang Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti

No	Fungsi	Luas (Ha)
Kawasan Lindung		
1	Kawasan Mangrove/Bakau dan Api-api	30.714,25
2	Kawasan Lindung Setempat (sekitar tasik/danau)	22.306,90
3	Sempadan Pantai	2.931,66
Kawasan Budidaya		
1	Kehutanan/Hutan Produksi	116.594,26
2	Perkebunan	95.418,71
3	Pertanian	76.959,59
4	Industri	846,10
5	Pertambangan Minyak Bumi	2.565,90
6	Permukiman	10.229,35

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang(RDTR) Kawasan Perkotaan Selatpanjang Tahun 2013

Kawasan Perkotaan Selatpanjang dalam RTRW Kabupaten Meranti diarahkan dalam pola ruang permukiman, dimana dalam rencana yang lebih rinci harus diklasifikasikan menjadi permukiman, perdagangan jasa, fasilitas umum, RTH, peruntukan transportasi, industri dan sebagainya.

4.3.1 Penetapan Kawasan Strategis

Kawasan Startegis Kabupaten Kepulauan Meranti yang akan dituju pada masa yang akan datang ditetapkan dengan mempertimbangkan ketentuan dan criteria penetapan kawasan strategis kabupaten, hasil analisis rencana struktur dan pola ruang wilayah kabupaten kepulauan Meranti, rencana kawasan strategis Provinsi Riau, ketersediaan potensi sumberdaya alam dan posisi geografis wilayah kabupaten Kepulauan Meranti yang berhadapan dengan Batu Pahat dan Johor (Malaysia) dan sekaligus terletak pada posisi sentral dari Riau Daratan (Mengkapan Buton), Dumai, Bengkalis, Karimun, Batam dan Guntung. Terdapat 5 (lima) kawasan strategis kabupaten yang direncanakan, yaitu:

4.3.2 Kawasan Strategis Selat Panjang

Kawasan strategis Selat Panjang ditetapkan sebagai kawasan strategis wilayah Propinsi Riau (2007-2026). Kawasan Perkotaan Selat Panjang memiliki nilai strategis sebagai pusat niaga dengan skala ASEAN, pusat pemasaran produk sagu sebagai komoditi unggulan wilayah kabupaten Kepulauan Meranti, lokasi pengembangan kawasan industri berbasis pertanian (sagu) dan perkebunan serta direncanakan memiliki kawasan pelabuhan pengumpan regional dan nasional. Kawasan Strategis Selatpanjang diharapkan mampu mendorong percepatan pembangunan ekonomi wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti. Pengembangan kawasan strategis tersebut diorientasikan keluar (*outward looking*), khususnya ke pusat-pusat pertumbuhan yang tersebar di pesisir Barat Malaysia (Batu Pahat, Johor, Muar dan Malaka).

4.3.3 Kawasan Strategis Bantar

Kawasan strategis Bantar memiliki nilai strategis komoditi unggulan yang diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam memperkuat struktur kegiatan ekonomi wilayah sekaligus dapat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat.

4.3.4 Kawasan Strategis Tanjung Samak

Kawasan strategis Tanjung Samak memiliki nilai strategis ekonomi yang fokus pada pengembangan komoditi unggulan kelapa. Pengembangan kawasan strategis Tanjung Samak direncanakan sebagai sentra industri pengolahan/*home industry* berbasis tanaman kelapa. Pengembangan kegiatan industri pengolahan

tersebut sangat potensial untuk meningkatkan nilai tambah produk komoditi kelapa.

4.3.5 Kawasan Strategis Teluk Belitung

Kawasan strategis Teluk Belitung memiliki nilai strategis sebagai lokasi sentra pengembangan komoditi sagu dan sebagai area konservasi ikan Kurau di perairan diantara Pulau Merbau dan Pulau Rangsang.

4.3.6 Kawasan Strategis Pesisir Utara Pulau Rangsang

Kawasan strategis di pesisir utara Pulau Rangsang memiliki nilai strategis yang terkait pelestarian lingkungan dan dikategorikan sebagai kawasan rawan bencana. Abrasi pantai yang sangat kuat terjadi di pesisir utara Pulau Rangsang yang berhadapan dengan perairan Selat Malaka. Berikut tabel 4.8 kawasan strategis kabupaten kawasan perkotaan Selatpanjang.

Tabel 4.6 Kawasan Strategis Kabupaten Kepulauan Meranti terkait dengan Kawasan Perkotaan Selatpanjang

Kawasan Strategis	Nilai Strategis	Dukungan Kegiatan Strategis
Selat Panjang	a. Kegiatan ekonomi potensial b. Pusat pemerintahan Kabupaten Kepulauan Meranti c. Pusat Niaga ASEAN d. Sentra industri pengolahan berbasis pertanian (sagu) dan perkebunan e. Kawasan pelabuhan pengumpan regional dan nasional	a. Peningkatan kondisi jaringan jalan kolektor primer 2 dan lokal primer b. Peningkatan kondisi dan pelayanan pelabuhan eksisting (barang dan penumpang) c. Penyediaan prasarana energi/ listrik, air bersih dan telekomunikasi

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan Selatpanjang Tahun 2013

4.4 Karakteristik Bangunan di Lokasi Penelitian

4.4.1 Jumlah Lantai

Untuk bangunan gedung terdiri dari bangunan gedung sederhana dan tidak sederhana yang dilihat dari jumlah lantai pada bangunan tersebut. Berikut tabel 4.9 persentase jumlah bangunan berdasarkan jumlah lantai bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Tabel 4.7 Persentase Jumlah Bangunan Berdasarkan Jumlah Lantai Bangunan Di Kelurahan Selatpanjang Barat

Jumlah Lantai	Jumlah Bangunan	Persentase
1	71	24%
2	90	30%
3	76	25%
4	48	16%
5	11	4%
6	4	1%

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Ketinggian atau jumlah lantai sangat ditentukan oleh kualitas tekstur tanah disuatu daerah. Semakin baik tekstur tanah pada suatu kawasan maka semakin baik bangunan yang bisa dibangun dan semakin tinggi jumlah lantai yang bisa dibangun. Berdasarkan Gambar tabel merupakan hasil survey 300 bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, diperoleh jumlah lantai yang paling banyak ditemui adalah jumlah lantai 2 yaitu sebanyak 90 bangunan dengan persentase 30%, hal ini dikarenakan fungsi ruko rangkap menjadi fungsi hunian / tempat tinggal. Sehingga bangunan dengan lantai 2 banyak mendominasi di Kelurahan Selatpanjang Barat. Untuk jumlah bangunan lantai 1 dan lantai 3 hanya sedikit berbeda,, untuk lantai 1 sebanyak 71 bangunan dengan persentase 24 % dan lantai 3 sebanyak 76 bangunan dengan persentase 25%. Hal ini banyak dijumpai pada bangunan yang juga digunakan sebagai usaha dan hunian. Bangunan dengan

lantai 4 juga cukup banyak ditemui sebanyak 48 bangunan dengan persentase 16%, bangunan dengan lantai 5 sebanyak 11 bangunan dengan persentase 4%, dan bangunan dengan lantai 6 sebanyak 4 bangunan dengan persentase 1%.

4.4.2 Luas Bangunan

Luas bangunan .di Kelurahan Selatpanjang Barat beragam macam didasarkan oleh fungsi atas suatu bangunan tersebut, semakin besar luas suatu bangunan maka akan semakin luas pula tanah yang digunakan. Berikut tabel 4.10 persentase jumlah bangunan berdasarkan luas bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Tabel 4.8 Persentase Jumlah Bangunan Berdasarkan Jumlah Lantai Bangunan Di Kelurahan Selatpanjang Barat

Luas Bangunan (M ²)	Jumlah Bangunan	Persentase
35 – 285	288	96%
286 – 535	9	3%
536 – 785	1	0,3%
786 – 1035	0	0%
>1035	2	0,6%

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Berdasarkan tabel di atas, dari 300 bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat yang telah disurvei, dapat dilihat jumlah luas bangunan. Untuk jumlah tertinggi luas bangunan berada pada rentang 35-285 M² yaitu sebanyak 288 bangunan dengan persentase 96% dikarenakan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat memanjang dan rapat dan difungsikan sebagai bangunan Rumah Toko (Ruko). Luas bangunan pada rentang 268-535 M² sebanyak 9 bangunan luas bangunan pada rentang 536-785 M² sebanyak 1 bangunan, tidak ada bangunan pada luas bangunan rentang 786-1035 M², dan luas bangunan dengan rentang >1035 M² sebanyak 2 bangunan dengan persentase 1%.

4.4.3 Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Tingkat Rukun Warga (RW) Di Kelurahan Selatpanjang Barat

Berdasarkan hasil survey di ditemukan 10 sampel diantaranya yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan 290 bangunan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), jika dipersentasekan terdapat 3,33% bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan 96,6% bangunan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berikut table 4.11 jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di tingkat RW, Kelurahan Selatpanjang Barat.

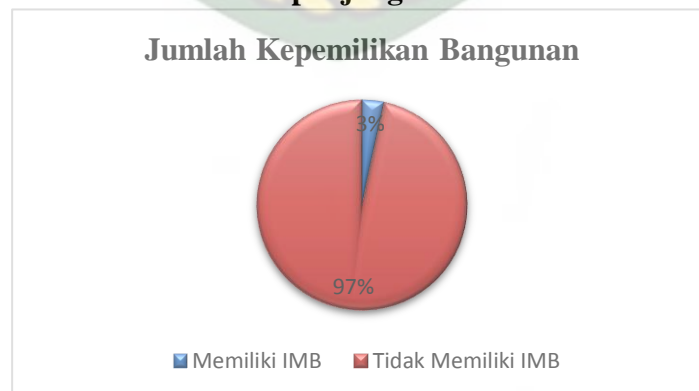
Tabel 4.9 Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Tingkat Rukun Warga (RW) Di Kelurahan Selatpanjang Barat Tahun 2019

No	RW	Jumlah RT	Pemilik Bangunan	Jumlah Kepemilikan IMB
1	01	2	38	2
2	02	2	37	1
3	03	2	36	1
4	04	3	56	3
5	05	5	91	2
6	06	3	58	1

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berikut gambar 4.3 Grafik Jumlah Kepemilikan Bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Gambar 4.4 Grafik Jumlah Kepemilikan Bagunan di Kelurahan Selatpanjang Barat



Sumber : Hasil Analisis, 2020

Data grafik diatas menunjukkan bahwa kepemilikan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat masih rendah, ini merupakan permasalahan yang serius dalam tata kelola perizinan bangunan dan lingkungan di Kabupaten Kepulauan Meranti khususnya Kelurahan Selatpanjang Barat.

4.5 Karakteristik Responden di Lokasi Penelitian

4.5.1 Usia

Komposisi responden berdasarkan umur, secara umum berkisar 17 tahun hingga diatas 37 tahun. Berikut merupakan tabel 4.12 usia responden.

Tabel 4.10 Usia Responden

Rentang Usia	Jumlah (Orang)	Persentase
17 – 21 Tahun	-	-
22 -26 Tahun	-	-
27 – 31 Tahun	-	-
32- 36 Tahun	81	27 %
>37 Tahun	219	73 %

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Usia responden pada penelitian ini yang paling berdominan adalah diatas 37 tahun sebanyak 219 respoden dengan persentase sebesar 73%. Hal ini menunjukkan bahwa responden terdiri dari masyarakat yang telah memiliki pengalaman hidup yang cukup dan merupakan dominan umur yang dinilai mampu untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/ Pada penelitian ini juga dijumpai responden dengan rentang usia 32-36 tahun sebanyak 81 responden dengan persentase 27%.

4.5.2 Tingkat Pendidikan

Komposisi responden berdasarkan tingkat pendidikan, secara umum adalah Sekolah Dasar (SD) atau sederajat hingga Sarjana (S1), berikut tabel 4.13 tingkat pendidikan responden.

Tabel 4.11 Tingkat Pendidikan Responden

Pendidikan Terakhir	Jumlah (Orang)	Persentase
SD / Sederajat	13	4,3%
SMP / SLTP / Sederajat	53	17,7%
SMA / SLTA / Sederajat	175	58,3%
Sarjana Muda (D3)	26	8,7%
Sarjana (S1)	33	11%

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Tingkat pendidikan responden yang paling dominan adalah tamatan SMA / SLTA atau sederajat sebanyak 175 responden dengan persentase 58,3%. Fakta ini menunjukkan bahwa rendahnya kemampuan masyarakat untuk dapat memahami dan mengerti pentingnya mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga ini menjadi salah satu faktor penyebab rendahnya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Pada penelitian ini juga terdapat tingkat pendidikan dengan tamatan SMP / SLTA atau sederajat cukup banyak yakni 53 responden dengan persentase 17,7%. Kemudian tingkatan sarjana (S1) sebanyak 33 responden dengan persentase 11%, serta tingkatan sarjana muda (D3) sebanyak 26 responden dengan persentase 8,7% serta tamatan SD atau sederajat sebanyak 13 responden dengan persentase 4,3%.

4.5.3 Tingkat Pendapatan

Komposisi responden berdasarkan pendapatan, secara umum sesuai dengan upah minimum regional (UMR) di Kabupaten Kepulauan Meranti, berikut tabel 4.14 tingkat pendapatan responden.

Tabel 4.12 Tingkat Pendapatan Responden

Pendapatan	Jumlah (Orang)	Persentase
< Rp. 1.500.000,-	64	21,3
Rp. 1.500.000,- s/d Rp. 2.500.000,-	118	39,3
Rp. 2.500.000,- s/d Rp. 3.500.000,-	77	25,7
> Rp. 3.500.000,-	41	13,7

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Tingkat pendapatan responden yang paling dominan berada pada rentang pendapatan Rp.1.500.000,- hingga Rp.2.500.000,- dengan jumlah responden sebanyak 118 responden dengan persentase sebesar 39,3%. Fakta ini menunjukkan bahwa dengan tingkat pendapatan tersebut masyarakat akan kesulitan dalam membayar biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Ini menjadi salah satu faktor penyebab rendahnya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Didalam penelitian ini juga ditemukan tingkat pendapatan dalam rentang pendapatan Rp.2.500.000,- hingga Rp.3.500.000,- dengan jumlah responden sebanyak 77 responden dengan persentase sebesar 25,7%, pendapatan dibawah Rp. 1.500.000,- dengan jumlah responden sebanyak 64 responden dengan persentase sebesar 21,3%, serta pendapatan diatas Rp.3.500.000,- dengan jumlah responden sebanyak 41 responden dengan persentase sebesar 13,7%.

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dibahas mengenai penentuan strategi pengendalian perizinan penataan bangunan dan lingkungan di Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti, adapun sasaran (1) pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), (2) analisa regresi terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemilik bangunan dan (3) strategi pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan di Kelurahan Selatpanjang.

5.1 Identifikasi Pelaksanaan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kelurahan Selatpanjang Barat

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku. Lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah aman, tertib, dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya. Pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK). Karena itu, sebelum memperoleh Izin Mendirikan Bangunan masyarakat harus memperoleh Keterangan Rencana Kota terlebih dahulu (Imam, 2012).

5.1.1 Prosedur Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Adapun prosedur pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diantaranya adalah sebagai berikut:

- b. Pemohon Mengisi Formulir yang diajukan
- c. Pemohon menyerahkan syarat-syarat atau dokumen untuk pengurusan IMB
- d. Berkas diteliti dan akan petugas akan survey ke lokasi
- e. Setelah di survey kemudian petugas akan menghitung besaran retribusi atau biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon

Berikut tabel 5.1 gambar alur prosedur pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB):

Gambar 5.1 Alur Prosedur Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)



Sumber: DPMPSTSP Kepulauan Meranti Tahun 2019

Adapun besaran retribusinya berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti Nomor 04 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu. berikut Tabel 5.1 Besaran Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB):

Tabel 5.1 Besaran Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Fungsi Bangunan	Besaran Retribusi (Rp/M ²)	
Fungsi Sosial	1. Fasilitas Pendidikan (Sekolah, Kursus, Pelatihan dan Sejenisnya.	Rp. 14.000,-/m ²
	2. Fasilitas Olahraga (Stadion, Gedung Olahraga dan Sejenisnya.	Rp. 14.000,-/m ²
	3. Fasilitas Kesehatan (Rumah Sakit, Rumah Bersalin, Tempat Praktek Dokter dan Sejenisnya.	Rp. 14.000,-/m ²
Fungsi Usaha	1. Pasar Tradisional	Rp. 14.000,-/m ²
	2. Toko/Ruko, Pasar Modern, dan Bangunan Usaha Lainnya	Rp. 21.000,-/m ²
	3. Kantor Swasta	Rp. 14.000,-/m ²
	4. Hotel	Rp. 28.000,-/m ²
	5. Wisma/Penginapan	Rp. 28.000,-/m ²
	6. Bangunan Usaha dan Jasa Lainnya	Rp. 21.000,-/m ²
Fungsi Tempat Tinggal	1. Rumah Tinggal	Rp. 14.000,-/m ²
	2. Real Estate / Rumah Susun / Apartemen	Rp. 14.000,-/m ²
Fungsi Industri	1. Industri dan Pergudangan	Rp. 28.000,-/m ²
	2. Pelabuhan dan Dermaga	Rp. 21.000,-/m ²

Sumber: DPU-PRPKP Kepulauan Meranti Tahun 2019

Dalam pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPU PRPKP) Kabupaten Kepulauan Meranti, memiliki tugas dan wewenang/tupoksi masing-masing, adapun tupoksi 2 instansi dalam rangka pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah sebagai berikut:

Tabel 5.2 Tupoksi Instansi Yang Berwenang Melaksanakan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

DPU PRPKP	DPMPTSP
Mengecek kesesuaian persyaratan administrasi pemohon, berupa: <ol style="list-style-type: none"> 1. Rencana bangunan denah/site plan 2. Gambar Bangunan (tampak depan dan samping) 3. Gambar Potongan memanjang dan melintang 4. Gambar konstruksi (pondasi, sloop, kolom, balok, lantai, tangga, rencana atap/kap, kecuali untuk bangunan rumah tempat tinggal 1 (satu) lantai. 5. Sumur peresapan, septic tank, dan bak kontrol 6. Untuk bangunan pagar (denah, tampak 	Mengecek Kelengkapan persyaratan administrasi pemohon, berupa: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kelengkapan KTP 2. Kelengkapan NPWP 3. Kelengkapan Sertifikat Tanah 4. Kelengkapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5. Kelengkapan Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLK/ Blokplan) 6. Dokumen pendukung lainnya berupa gambar teknik / gambar konstruksi

DPU PRPKP	DPMPTSP
potongan dan situasi)	
Menentukan besaran retribusi pemohon berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti Nomor 04 Tahun 2018	Menerima formulir pengajuan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pemohon

Sumber: DPU-PRPKP Dan DPMPTSP Kepulauan Meranti Tahun 2019

Adapun fungsi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) terkait pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai instansi yang melayani pengurusan syarat-syarat administrasi dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPU PRPKP) sebagai instansi yang mengatur teknis.

5.1.2 Persyaratan Administrasi dan Teknis

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditujukan kepada Walikota, Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata bangunan dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan dengan melengkapi persyaratan, adapun persyaratannya terbagi menjadi 2 (dua) yaitu persyaratan administrasi dan persyaratan teknis. Adapun persyaratan administrasi yang harus dilengkapi oleh masyarakat / pemohon antara lain adalah mengisi formulir surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir, fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir, fotokopi hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, fotokopi setifikat yang dilegalisir oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) ataupun notaris, fotokopi akta jual beli notaris / camat, akta yang

dikeluarkan oleh camat di legalisir oleh camat, rekomendasi dari instansi terkait untuk pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) dan pendidikan, keterangan surat asli, surat tidak silang sengketa yang dikeluarkan oleh lurah dan diketahui oleh camat setempat, bagi surat tanah yang bukan sertifikat dan Surat Keputusan (SK) camat dan rekomendasi dari bank bagi tanah yang sedang dianggunkan, surat kuasa, akta perusahaan, surat keputusan instansi bagi pemohon yang bukan pemilik tanah dan Keterangan Situasi Bangunan (KSB) (DPMPTSP Kepulauan Meranti, 2019).

Adapun persyaratan teknis pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) antara lain Gambar Rencana Bangunan, denah / *site plan*, gambar teknik tampak depan dan samping, gambar teknik potongan memanjang dan melintang, Gambar teknik konstruksi pondasi, sloop, kolom, balok, lantai, tangga, rencana atap / kap, kecuali untuk bangunan rumah tempat tinggal 1 (satu) lantai, gambar teknik sumur peresapan, *septic tank*, dan bak kontrol, untuk bangunan pagar diperlukan denah, tampak potongan dan situasi), perhitungan konstruksi serta ditandatangani oleh perencana, perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk bangunan *tower* / menara, tanki, gapura/tugu dan ceobong asap, serta gambar renovasi bangunan (DPU-PRPKP Kepulauan Meranti, 2019). Berikut tabel 5.3 bagan persyaratan administrasi dan teknis pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.3 Bagan Persyaratan Administrasi Dan Teknis Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Persyaratan Administrasi	Persyaratan Teknis
Pengisian formulir surat permohonan IMB	Gambar rencana bangunan
Fotokopi KTP yang masih berlaku	Denah/ <i>site plan</i>
Fotokopi SPPT dan Pelunasan PBB tahun terakhir	Gambar tampak (depan dan samping)
Fotokopi hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.	Gambar potongan (memanjang dan melintang)
Fotokopi akta jual beli notaris/camat, akta yang dikeluarkan oleh camat di legalisir oleh camat, antara lain: b. Asli surat tidak silang sengketa yang dikeluarkan oleh lurah dan diketahui oleh camat setempat, bagi surat tanah yang bukan sertifikat dan SK camat c. Asli rekomendasi dari bank bagi tanah yang sedang dianggunkan.	Gambar konstruksi (pondasi, sloop, kolom, balok, lantai, tangga, rencana atap/kap, kecuali untuk bangunan rumah tempat tinggal 1 (satu) lantai.
Rekomendasi dari instansi terkait untuk pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, galon (SPBU), dan pendidikan	Gambar sumur peresapan, <i>septic tank</i> , dan bak kontrol
Asli surat kuasa, akta perusahaan, surat keputusan instansi, bagi pemohon yang bukan pemilik tanah	Untuk bangunan pagar (denah, tampak potongan dan situasi)
Keterangan situasi bangunan (KSB)	Perhitungan konstruksi yang dibuat oleh konsultan dan ditandatangani oleh perencana.
	Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk bangunan <i>tower</i> /menara, tanki, gapura/tugu dan ceobong asap, serta renovasi bangunan.

Sumber : DPMPTSP Kepulauan Meranti Tahun 2019

5.1.3 Identifikasi Pelaksanaan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat




Pada proses pengimplementasian kebijakan pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti terkait dengan pengelolaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperoleh beberapa fakta yang ditemukan dilapangan, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat dibebankan biaya pengurusan gambar teknik bangunan yang digunakan sebagai persyaratan teknis pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan biaya sebesar Rp 2.500.000,-. Biaya ini merupakan standar biaya yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti (DPUPRKP Kepulauan Meranti, 2020), namun aturan tersebut tidak tidak semulus dan semudah pemerintah tetapkan, berdasarkan pelaksanaannya dilapangan masih banyak jasa pembuatan gambar teknik bangunan yang memberikan jasa gambar teknik bangunan dengan biaya melebihi dari standar yang ditetapkan, adapun kisaran biayanya juga bervariasi mulai dari Rp. 3.000.000,- hingga Rp. 10.000.000,-. Ditambah lagi biaya pengurusan IMB yang cukup besar per meter perseginya (M^2) yaitu Rp. 14.000,- / M^2 untuk bangunan perumahan dan Rp. 21.000,- / M^2 untuk bangunan ruko dan perdagangan. Bagi masyarakat berkalangan ekonomi menengah keatas dinilai mampu untuk melengkapi persyaratan teknis pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berupa kelengkapan gambar teknik bangunan karna menurut masyarakat tersebut tidak menjadi suatu permasalahan yang besar, namun bagi masyarakat kalangan menengah kebawah ini merupakan suatu hal yang dinilai menyulitkan.
2. Berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam tata laksana pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB wajib diurus sebelum bangunan berdiri (DPUPRKP Kepulauan Meranti, 2020), berdasarkan fakta dilangan masyarakat justru baru mengurus IMB setelah bangunan berdiri, ini mengindikasikan bahwa adanya ketidakdisiplinan masyarakat untuk mengikuti

aturan yang telah ditetapkan pemerintah. Beberapa responden yang telah ditanyai motif dan maksudnya menjelaskan bahwa mereka merasa takut pemerintah tidak memberikan izin atas pembangunan yang sedang berjalan itu, sehingga masyarakat mengambil keputusan untuk mengurus IMB setelah bangunan berdiri, karna jika bangunan ini telah berdiri dan baru diurus perizinannya, pemerintah akan memberikan toleransi untuk hal tersebut.

3. Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan Jalan Raya minimal berjarak 3 - 6 Meter (Permen PU No. 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Umum RTBL), berdasarkan fakta dilapangan ditemukan sejumlah bukti bahwa mayoritas bangunan tidak memiliki lahan parkir yang memadai, sehingga Garis Sempadan Bangunan (GSB) setiap bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat belum memenuhi standar yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti. Pada pelaksanaan pengurusan IMB, GSB menjadi salah satu pertimbangan dari pemerintah untuk mengeluarkan perizinan. Namun pada kenyataannya dilapangan, tahun didirikan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat rata-rata dibawah tahun 2015, pada tahun tersebut belum diimplementasikan kebijakan pemerintah terkait pengendalian perizinan bangunan yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sehingga ini juga menjadi pertimbangan bagi pemerintah untuk dilakukan penertiban kepada bangunan yang dibangun mulai dari tahun 2015 akhir. Berikut merupakan gambar 5.2 Kondisi eksisting bangunan ruko di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Gambar 5.2 Kondisi eksisting bangunan ruko di Kelurahan Selatpanjang Barat

No	Lokasi	Gambar
1	Jalan Tebing Tinggi	
2	Jalan Imam Bonjol	
3	Jalan Merdeka	



Sumber: Hasil Analisis, 2020

Dari gambar diatas dapat disimpulkan bahwa dalam inplementasi kebijakan penataan bangunan sebelum diberlakukannya pengendalian perizinan yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) masih belum terlaksana secara maksimal, dibuktikan dengan temuan dilapangan dalam penelitian ini, secara teknis pengaturan lahan parkir masih belum sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan yaitu Permen PU No. 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), setelah diberlakukan IMB secara bertahap pembangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat mulai mengikuti Standar Operasional Prosedeur (SOP) serta peraturan pemerintah yang telah ditetapkan.

4. Proses penerbitan IMB membutuhkan waktu penyelesaian maksimal 15 hari kerja (DPMPTSP Kepulauan Meranti, 2020). Berdasarkan fakta yang ditemukan dilapangan dengan menanyakan kepada beberapa responden yang telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kepulauan Meranti, memberikan jawaban proses penyelesaian perizinan tersebut, waktu

penyelesaiannya bervariasi mulai dari 30 hari, 60 hari dan bahkan juga sampai 90 hari. Fakta tersebut sangat sesuai dengan standar waktu penyelesaian yang ditetapkan pemerintah, sehingga ini diindikasikan juga merupakan salah satu penyebab rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), selain dari membutuhkan persyaratan administrasi dan teknis yang cukup banyak. Berikut tabel 5.4 Temuan pada proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.4 Temuan Pada Pelaksanaan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

No	Indikator (Kebijakan)	Temuan
1	Masyarakat dibebankan biaya pengurusan gambar teknik bangunan yang digunakan sebagai persyaratan teknis pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan biaya sebesar Rp 2.500.000,- (Standar Biaya di Kabupaten Kepulauan Meranti). (DPUPRPKP Kepulauan Meranti, 2020)	Dalam implementasiannya di Kelurahan Selatpanjang Barat, ditemukan beberapa konsultan / pihak swasta yang memberikan jasa pembuatan gambar teknik bangunan lebih dari standar biaya yang ditetapkan pemerintah
2	Izin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib diurus sebelum bangunan berdiri (DPUPRPKP Kepulauan Meranti, 2020)	Dalam implementasiannya di Kelurahan Selatpanjang Barat, ditemukan fakta bahwa masyarakat mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) setelah bangunan berdiri.
3	Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan Jalan Raya minimal berjarak 3 - 6 Meter (Permen PU No. 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Umum RTBL)	Dalam implementasiannya di Kelurahan Selatpanjang Barat, ditemukan fakta bahwa mayoritas bangunan memiliki Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan jalan kurang dari 3 meter
4	Proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam waktu maksimal 15 hari kerja (DPMPTSP Kepulauan Meranti, 2020)	Dalam implementasiannya di Kelurahan Selatpanjang Barat, ditemukan fakta rata-rata penyelesaian pengurusan IMB 1 bulan bahkan lebih
5	Pemerintah memudahkan proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan biaya yang tidak memberatkan masyarakat selaku pemohon dan meminimalisir praktek calo (DPMPTSP Kepulauan Meranti, 2020)	Dalam implementasiannya di Kelurahan Selatpanjang Barat, ditemukan fakta bahwa praktek pencaloan / joki pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) masih cukup banyak beredar, para calo menetapkan biaya pengurusan yang cukup besar yaitu sekitar 5 – 7 Juta diluar dari pembayaran pajak retribusi pertama kali.

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Didalam pelaksanaan kebijakan perizinan bangunan berupa pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diberlakukan oleh pemerintah, ditemukan beberapa fakta dan temuan yang menjadi permasalahan, beberapa diantaranya sesuai dengan teori yang telah dikemukakan oleh para ahli yaitu Khalid dkk, 2018 berupa faktor-faktor yang menjadi penyebab rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sehingga diperlukan pengkajian secara mendalam berdasarkan teori yang digunakan dalam penelitian ini.

5.2 Analisis Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) antara lain ; karakteristik masyarakat, kesiapan masyarakat, pemahaman masyarakat, kesadaran masyarakat, aturan terkait kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), motif ekonomi, kesadaran hukum, sanksi dan informasi (Khalid dkk, 2018)

5.2.1 Penilaian Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

A. Tingkat Kesiapan Masyarakat

Berikut ini merupakan hal-hal yang dinilai menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB); kelengkapan Kartu Tanda Penduduk (KTP), kelengkapan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), kelengkapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan kelengkapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan

(RTL/Blokplan). Berikut tabel 5.5 penilaian tingkat kesulitan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.5 Penilaian Tingkat Kesulitan Masyarakat Dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Kartu Tanda Penduduk (KTP)	-	-	-	-	2	1%	193	64%	105	35%
Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	-	-	-	-	74	25%	137	46%	89	28%
Sertifikat Tanah	-	-	-	-	21	7%	126	42%	153	51%
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	-	-	-	-	15	5%	73	24%	212	71%
Ketetapan Rencana Kota (KRR) dan Blokplan	12	4%	-	-	1	0,3%	80	27%	202	69%

Sumber : Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan kelengkapan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yaitu menyulitkan sebanyak 193 responden dengan persentase 64%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sangat sulit sebanyak 105 responden dengan persentase 35%, dan jawaban sangat sulit sebanyak 2 responden dengan persentase 1%, sehingga dapat disimpulkan bahwa Kartu Tanda Penduduk (KTP) merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang disebabkan karena kurangnya rasa kepedulian dan kewajiban masyarakat untuk melengkapi syarat wajib/ mutlak yang harus dimiliki masyarakat yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) bagi pemilik bangunan.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan kelengkapan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) yaitu menyulitkan sebanyak 137 responden dengan persentase 46%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sangat sulit sebanyak 89 responden dengan persentase 30%, dan jawaban sulit sebanyak 74 responden dengan persentase 25%, sehingga dapat disimpulkan bahwa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena kurangnya rasa kepedulian dan kewajiban masyarakat untuk melengkapi syarat wajib/ mutlak yang harus dimiliki masyarakat khususnya pegawai / karyawan swasta yaitu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) bagi pemilik bangunan.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan kelengkapan sertifikat tanah yaitu sangat sulit sebanyak 153 responden dengan persentase 51%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah menyulitkan sebanyak 126 responden dengan persentase 42%, dan jawaban sulit sebanyak 21 responden dengan persentase 7%, sehingga dapat disimpulkan bahwa kelengkapan sertifikat tanah **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena kurangnya rasa kepedulian dan kewajiban masyarakat untuk melengkapi syarat wajib/ mutlak yang harus dimiliki masyarakat untuk tanah yang dibangunnya. yaitu sertifikat tanah bagi pemilik bangunan.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan kelengkapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu sangat sulit sebanyak 212 responden dengan

persentase 71%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah menyulitkan sebanyak 73 responden dengan persentase 24%, dan jawaban sulit sebanyak 15 responden dengan persentase 5%, sehingga dapat disimpulkan bahwa kelengkapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena kurangnya rasa kepedulian dan kewajiban masyarakat untuk melengkapi syarat wajib/ mutlak yang harus dimiliki suatu bangunan yang dimiliki yaitu kelengkapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi pemilik bangunan.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan penetapan Rencana Kota (KRK) dan Blokplan yaitu sangat sulit sebanyak 202 responden dengan persentase 69%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah menyulitkan sebanyak 80 responden dengan persentase 27%, dan jawaban sangat sulit sebanyak 1 responden dengan persentase 0,3%, sehingga dapat disimpulkan bahwa penetapan Rencana Kota (KRK) dan Blokplan **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena kurangnya rasa kepedulian dan kewajiban masyarakat untuk melengkapi syarat wajib/ mutlak yang harus dimiliki suatu bangunan untuk mengidentifikasi pemanfaatannya dalam suatu kawasan. yaitu penetapan Rencana Kota (KRK) dan Blokplan bagi pemilik bangunan.

B. Tingkat Pemahaman Masyarakat

Berikut ini merupakan alur prosedur pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : pemohon mengisi formulir pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Pemohon menyerahkan syarat-syarat atau dokumen untuk pengurusan IMB, peninjauan berkas oleh petugas, perhitungan besaran retribusi atau biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon oleh petugas, dan pembayaran retribusi ke DPMPTSP. Berikut tabel 5.9 penilaian tingkat pemahaman masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berikut tabel 5.6 penilaian tingkat pemahaman masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.6 Penilaian Tingkat Pemahaman Masyarakat Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Mengisi Formulir IMB	-	-	-	-	31	10%	193	64%	76	25%
Melengkapi Persyaratan IMB	-	-	-	-	31	10%	190	63%	79	27%
Peninjauan Berkas dan Survey Lokasi	-	-	-	-	31	10%	256	85%	13	5%
Penghitungan Besaran Retribusi	-	-	-	-	31	10%	190	64%	79	26%
Pembayaran Retribusi	-	-	-	-	31	10%	117	39%	152	51%

Sumber : Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan pengisian formulir Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu menyulitkan sebanyak 193 responden dengan persentase 64%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sangat sulit sebanyak

76 responden dengan persentase 25%, dan jawaban sulit sebanyak 31 responden dengan persentase 10%, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengisian formulir Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena masyarakat berfikir jika mereka mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nantinya hanya akan dipersulit dengan birokrasi yang telah diatur oleh pemerintah, sedangkan pendataan bangunan secara administratif dapat diidentifikasi didalam formulir Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan penyerahan syarat-syarat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu menyulitkan sebanyak 190 responden dengan persentase 63%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sangat sulit sebanyak 79 responden dengan persentase 26%, dan jawaban sulit sebanyak 31 responden dengan persentase 10%, sehingga dapat disimpulkan bahwa penyerahan syarat-syarat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).** yang disebabkan karena masyarakat berfikir jika mereka mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nantinya hanya akan dipersulit dengan birokrasi yang telah diatur oleh pemerintah, sedangkan pendataan bangunan secara administratif dapat diidentifikasi saat penyerahan syarat-syarat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang wajib.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan peninjauan berkas oleh petugas dan survey lokasi yaitu menyulitkan sebanyak 256 responden dengan persentase 85%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sulit sebanyak 31 responden dengan persentase 10%, dan jawaban sangat sulit sebanyak 13 responden dengan persentase 4%, sehingga dapat disimpulkan bahwa peninjauan berkas oleh petugas dan survey lokasi **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena masyarakat berfikir hal ini hanya untuk kepentingan pemerintah saja dan tidak ada timbal balik / *feedback* (berupa bantuan tunai atau non tunai) dan masyarakat berfikir mereka hanya akan mengeluarkan biaya untuk petugas survey yang datang nantinya.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan perhitungan besaran retribusi yang dikeluarkan oleh pemohon yaitu menyulitkan sebanyak 190 responden dengan persentase 63%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sangat sulit sebanyak 79 responden dengan persentase 26%, dan jawaban sulit sebanyak 31 responden dengan persentase 10%, sehingga dapat disimpulkan bahwa perhitungan besaran retribusi yang dikeluarkan oleh pemohon **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena masyarakat berfikir yang disebabkan karena masyarakat berfikir hal ini hanya untuk kepentingan pemerintah saja dan tidak ada timbal balik / *feedback* (berupa bantuan tunai atau non tunai).

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu sangat sulit sebanyak 152 responden dengan persentase 51%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah menyulitkan sebanyak 117 responden dengan persentase 39%, dan jawaban sulit sebanyak 31 responden dengan persentase 10%, sehingga dapat disimpulkan bahwa pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena masyarakat berfikir hal ini hanya untuk kepentingan pemerintah saja dan tidak ada timbal balik / *feedback* (berupa bantuan tunai atau non tunai).

C. Tingkat Kesadaran Masyarakat

Berikut ini merupakan hal-hal yang terkait dengan kesadaran masyarakat dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) antara lain ; pengklasifikasian biaya retribusi berdasarkan fungsi bangunan (fungsi sosial, fungsi usaha, fungsi tempat tinggal, fungsi industri), dan permasalahan biaya retribusi IMB yang besar. Berikut tabel 5.7 penilaian tingkat kesadaran masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.7 Penilaian Tingkat Kesadaran Masyarakat Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Pengklasifikasi Biaya Retribusi Berdasarkan Fungsi Bangunan	-	-	-	-	209	70%	91	30%	-	-
Biaya Retribusi Yang Mahal	92	31%	73	24%	135	45%	-	-	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan pengklasifikasi biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu sulit sebanyak 209 responden dengan persentase 70%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah menyulitkan sebanyak 91 responden dengan persentase 30%, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengklasifikasi biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hal ini disebabkan karena masyarakat belum paham dengan peraturan dan kebijakan yang berlaku terkait pengklasifikasi biaya retribusi untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan biaya retribusi yang besar yaitu sulit sebanyak 135 responden dengan persentase 45%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sangat sulit sekali sebanyak 92 responden dengan persentase 31%, dan jawaban cukup sulit sebanyak 73 responden dengan persentase 24%, sehingga dapat disimpulkan bahwa biaya retribusi yang besar merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi

persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hal ini disebabkan karena masyarakat mengeluhkan biaya yang harus mereka keluarkan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena dinilai terlalu mahal.

D. Aturan Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Aturan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan syarat mutlak yang ditetapkan pemerintah untuk menegaskan bahwa pembangunan harus sesuai izin dan ketentuan yang berlaku, berikut merupakan hal-hal yang menyulitkan masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB); keberadaan peraturan terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap masyarakat dan pemahaman masyarakat terkait aturan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berikut tabel 5.8 penilaian tingkat pemahaman masyarakat terkait aturan kebijakan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.8 Penilaian Tingkat Kesengajaan Masyarakat Untuk Melanggar Aturan Kebijakan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Keberadaan Peraturan IMB Terhadap Masyarakat	-	-	-	-	8	3%	153	51%	139	46%
Pemahaman Masyarakat Tentang Kebijakan IMB	-	-	-	-	4	1%	167	56%	129	43%

Sumber: Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan keberadaan peraturan terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap masyarakat berdasarkan fungsi bangunan yaitu menyulitkan sebanyak 153 responden dengan persentase 51%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah sangat sangat sulit sebanyak 139 responden dengan persentase 46%, dan jawaban sulit sebanyak 8 responden dengan persentase 3%, sehingga dapat disimpulkan bahwa keberadaan peraturan terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap masyarakat **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** hal ini disebabkan karena masyarakat belum paham dengan peraturan dan kebijakan yang berlaku peraturan tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan berfikir hanya akan mempersulit mereka.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan pemahaman masyarakat terkait aturan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu karena menyulitkan sebanyak 167 responden dengan persentase 56%, jawaban yang tertinggi berikutnya adalah karena sangat sulit sebanyak 129 responden dengan persentase 43%, dan jawaban karena sulit sebanyak 4 responden dengan persentase 1%, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemahaman masyarakat terkait aturan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** hal ini disebabkan karena masyarakat belum paham dengan peraturan dan kebijakan yang berlaku peraturan

tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan berfikir hanya akan mempersulit mereka.

E. Tingkat Motif Ekonomi

Berikut ini merupakan kendala masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diantaranya ; biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mahal, waktu penyelesaian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lama, pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang berbelit-belit, sosialisasi pemerintah terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berikut tabel 5.9 penilaian tingkat motif ekonomi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Tabel 5.9 Penilaian Tingkat Motif Ekonomi Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Biaya Pengurusan IMB Yang Mahal	-	-	4	1%	296	99%	-	-	-	-
Waktu Pengurusan IMB Yang Lama	-	-	71	24%	229	76%	-	-	-	-
Pengurusan IMB Yang Berbelit-Belit	-	-	152	51%	148	49%	-	-	-	-
Kurangnya Sosialisasi Dari Pemerintah	-	-	4	1%	233	78%	63	21%	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mahal yaitu sulit sebanyak 296 responden dengan persentase 99% dan jawaban cukup sulit sebanyak 4 responden dengan persentase 1%, sehingga dapat disimpulkan bahwa biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** hal ini disebabkan karena masyarakat mengeluhkan biaya yang harus mereka keluarkan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena dinilai terlalu mahal.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan waktu penyelesaian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lama yaitu sulit sebanyak 229 responden dengan persentase 76% dan jawaban cukup sulit sebanyak 71 responden dengan persentase 24%, sehingga dapat disimpulkan bahwa waktu penyelesaian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lama **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** hal ini disebabkan karena masyarakat berfikir untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) membutuhkan waktu yang sangat lama.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang berbelit-belit yaitu cukup sulit sebanyak 152 responden dengan persentase 51% dan jawaban cukup sulit sebanyak 148 responden dengan persentase 49%, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang berbelit-belit **merupakan hal**

yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang disebabkan karena masyarakat berfikir jika mereka mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nantinya hanya akan dipersulit dengan birokrasi yang telah diatur oleh pemerintah.

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan sosialisasi pemerintah terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu sulit sebanyak 233 responden dengan persentase 78% dan jawaban menyulitkan sebanyak 63 responden dengan persentase 21%, dan jawaban cukup sulit sebanyak 4 responden dengan persentase 1%, sehingga dapat disimpulkan bahwa sosialisasi pemerintah terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena masyarakat belum paham untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pemerintah belum maksimal dalam mempromosikan pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui media cetak atau elektronik serta sosialisasi.

F. Tingkat Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum adalah tanggung jawab yang harus diikuti masyarakat dalam rangka penertiban perizinan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat, ini merupakan salah satu hal yang penting dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), adapun kendala masyarakat terkait dengan kesadaran hukum antara lain ; kurang diterapkannya penekanan sehingga masyarakat banyak yang

tidak mematuhi. Berikut tabel 5.10 penilaian tingkat kesadaran hukum untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.10 Penilaian Tingkat Kesadaran Hukum Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Penerapan Hukum	19	6%	98	33%	183	61%	-	-	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan penerapan hukum yaitu sulit sebanyak 183 responden dengan persentase 61% dan jawaban cukup sulit sebanyak 98 responden dengan persentase 33% dan jawaban sangat sulit sekali sebanyak 19 responden dengan persentase 6%, sehingga dapat disimpulkan bahwa penerapan hukum terkait pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang disebabkan karena masyarakat belum paham tentang sanksi yang diberlakukan jika tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pemerintah juga belum maksimal memberlakukan peringatan dan sanksi kepada pemilik bangunan yang tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

G. Sanksi

Berikut merupakan pemberian sanksi kepada masyarakat yang melanggar ketentuan yaitu berupa ; penerapan sanksi yaitu berupa pencabutan izin, pembongkaran, peringatan tertulis. Berikut tabel 5.1 penilaian tingkat penerapan sanksi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Tabel 5.11 Penilaian Tingkat Penerapan Sanksi Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Penerapan Sanksi	139	46%	16	2%	-	-	155	52%	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan penerapan sanksi yaitu menyulitkan sebanyak 155 responden dengan persentase 52% dan jawaban sangat sulit sebanyak 139 responden dengan persentase 46%,. Dan jawaban setuju sebanyak 6 responden dengan persentase 2%. Berikut tabel 5.20 persentase tingkat penerapan sanksi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sehingga dapat disimpulkan bahwa penerapan sanksi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena masyarakat belum paham tentang sanksi yang diberlakukan jika tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pemerintah juga belum maksimal memberlakukan peringatan dan sanksi kepada pemilik bangunan yang tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

H. Tingkat Informasi Masyarakat

Adapun fungsi informasi didalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sangat penting dan bertujuan untuk tercapainya sasaran yaitu meningkatnya masyarakat yang mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Berikut tabel 5.12 penilaian tingkat informasi masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Tabel 5.12 Penilaian Tingkat Informasi Masyarakat Untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Syarat Administrasi	Tingkat Kesulitan									
	Sangat Sulit Sekali (5)		Cukup Sulit (4)		Sulit (3)		Menyulitkan (2)		Sangat Sulit (1)	
Informasi IMB	10	3%	232	77%	58	20%	-	-	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Jawaban responden yang tertinggi terkait dengan informasi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu cukup sulit sebanyak 232 responden dengan persentase 77% dan jawaban cukup sulit sebanyak 58 responden dengan persentase 19% dan jawaban sangat sulit sekali sebanyak 10 responden dengan persentase 1%, sehingga dapat disimpulkan bahwa informasi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **merupakan hal yang menyulitkan masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** yang disebabkan karena masyarakat belum paham untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pemerintah belum maksimal dalam mempromosikan pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui media cetak atau elektronik serta sosialisasi.

5.2.2 Analisa Regresi Terhadap Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperlukan analisis regresi dan disertai uji-t dan uji-f sebagai penunjang validnya analisa yang dilakukan. Berdasarkan kuesioner

sebanyak 300 sampel dengan variabel independen penelitian (X), sebanyak 8 (Delapan) dan variabel dependen penelitian (Y) sebanyak 1 (Satu) yang diteliti kepada pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Untuk mengetahui besarnya pengaruh Status Kepemilikan Bangunan terhadap Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan menggunakan analisis regresi berganda serta pengujian penelitian ini dilakukan dengan bantuan komputersasi program SPSS. Untuk hipotesis peneliti menggunakan uji F dan uji T. berikut tabel 5.13 hasil dari estimasi Regresi linear berganda yang telah dilakukan sebagai berikut:

Tabel 5.13 Hasil Estimasi Regresi Linear Berganda

Variabel		Unstandardized Coefficients		T Statistik	Sig.
		B	Std. Error		
<i>(Constant)</i>		0,117	0,294	0,399	0,690
X1	Ketidaksiapan Masyarakat	-0,035	0,010	-3,455	0,001
X2	Ketidakhahaman Masyarakat	0,006	0,005	1,355	0,177
X3	Kurangnya Kesadaran Masyarakat	-0,197	0,044	-4,473	0,000
X4	Kesengajaan Masyarakat	0,054	0,018	3,082	0,002
X5	Motif Ekonomi	0,096	0,035	2,711	0,007
X6	Kurangnya Kesadaran Hukum	0,082	0,024	3,482	0,001
X7	Sanksi Yang Belum Jelas	0,028	0,006	4,388	0,000
X8	Informasi	0,073	0,035	2,105	0,036
F				33,065	
R Square				0,476	

*Variabel Dependen = Y dengan tingkat keyakinan 95%

** Tingkat Error = 5%

Sumber: Hasil Analisa Data Menggunakan SPSS 21

Dari tabel diatas dapat dibuat persamaan regresi linear berganda dibawah ini:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + b_6X_6 + b_7X_7 + b_8X_8$$

$$Y = 0,117 + (-0,035)X_1 + 0,06X_2 + (-0,197)X_3 + (0,054)X_4 + 0,096X_5 + 0,082X_6 + 0,028X_7 + 0,073X_8$$

Koefisien parameter X1 yaitu ketidaksiapan masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperoleh sebesar -0,035 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang memiliki pemahaman yang rendah bertambah 1 orang cenderung menyebabkan menurunnya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 35 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Koefisien parameter X2 yaitu ketidakpahaman masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperoleh sebesar 0,006 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang siap bertambah 1 orang cenderung menyebabkan meningkatnya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 6 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Koefisien parameter X3 yaitu kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperoleh sebesar -0,197 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang memiliki kesadaran yang rendah bertambah 1 orang cenderung menyebabkan menurunnya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 197 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Koefisien parameter X4 yaitu kesengajaan masyarakat untuk melanggar aturan diperoleh sebesar 0,054 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang sengaja melanggar aturan bertambah 1 orang cenderung menyebabkan

meningkatnya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 54 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Koefisien parameter X5 yaitu motif ekonomi diperoleh sebesar 0,096 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang mampu membayar pengurusan Izin Mendirikan Bangunan bertambah 1 orang cenderung menyebabkan meningkatkannya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 96 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Koefisien parameter X6 yaitu kurangnya kesadaran hukum diperoleh sebesar 0,082 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang sadar hukum bertambah 1 orang cenderung menyebabkan meningkatkannya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 82 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Koefisien parameter X7 yaitu pemberian sanksi diperoleh sebesar 0,028 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang sadar dengan sanksi bertambah 1 orang cenderung menyebabkan meningkatkannya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 28 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Koefisien parameter X8 yaitu informasi diperoleh sebesar 0,073 yang menunjukkan bahwa, setiap masyarakat yang sadar dengan mengetahui informasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bertambah 1 orang cenderung menyebabkan meningkatkannya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak 73 unit (berdasarkan skala 1000 unit).

Dari penjabaran diatas adapun variabel-variabel yang memiliki kontribusi terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah; Variabel X5 yaitu motif ekonomi dengan perolehan nilai Beta (B) tertinggi sebanyak 0,096, Variabel X6 yaitu kurangnya kesadaran hukum dengan perolehan nilai Beta (B) tertinggi kedua sebesar 0,082, variabel X8 yaitu informasi dengan perolehan nilai Beta (B) tertinggi ketiga sebesar 0,073, variabel X4 yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dengan perolehan nilai Beta (B) tertinggi keempat sebesar 0,054, Variabel X7 sanksi yang kurang jelas dengan perolehan nilai Beta (B) tertinggi kelima sebesar 0,028 dan variabel X2 yaitu ketidaksiapan masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan perolehan nilai Beta (B) tertinggi keenam sebesar 0,002.

5.2.2.1 Uji Hipotesa

Berdasarkan uji hipotesa dari analisa regresi yang telah dilakukan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disimpulkan bahwa ; H1 diterima karena adanya pengaruh antara Ketidaksiapan Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), H2 diterima karena adanya pengaruh antara Ketidakhahaman Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), H3 diterima karena adanya pengaruh antara Kurangnya Kesadaran Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), H4 diterima karena adanya pengaruh antara Kesengajaan Masyarakat Melanggar

Aturan terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), H5 diterima karena adanya pengaruh antara Motif Ekonomi Masyarakat terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), H6 diterima karena adanya pengaruh antara Kurangnya Kesadaran Hukum terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), H7 diterima karena adanya pengaruh antara Sanksi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), H8 diterima karena adanya pengaruh antara Informasi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berikut merupakan tabel 5.14 Rekapitulasi hipotesa berdasarkan analisa regresi terkait faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.14 Hasil Hipotesa Penelitian

Variabel		Hipotesa	
		H0 Ditolak	H Diterima
X1	Ketidaksiapan Masyarakat	-	Adanya Pengaruh
X2	Ketidakpahaman Masyarakat	-	Adanya Pengaruh
X3	Kurangnya Kesadaran Masyarakat	-	Adanya Pengaruh
X4	Kesengajaan Melanggar Aturan	-	Adanya Pengaruh
X5	Motif Ekonomi	-	Adanya Pengaruh
X6	Kurangnya Kesadaran Hukum	-	Adanya Pengaruh
X7	Sanksi	-	Adanya Pengaruh
X8	Informasi	-	Adanya Pengaruh

Sumber: Hasil Analisis, 2020

5.2.2.2 Uji Signifikansi Parsial (Uji-T)

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui apakah variabel bebas berpengaruh positif secara parsial terhadap variabel terikat berdasarkan hasil regresi yang ada. Uji t dilakukan dengan membandingkan nilai t hitung dan t tabel. Apabila $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$ maka H0 ditolak sedangkan H1 diterima, dimana variabel bebas yang di maksud mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel

terikat. Sebaliknya apabila $t_{hitung} < t_{tabel}$ maka disimpulkan bahwa H_0 diterima sedangkan H_1 ditolak, dimana berarti variabel bebas yang di maksud tdak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat. Dapat dilihat hasil uji t pada tabel 5.15 Berikut :

Tabel 5.15 Hasil Uji-T

	Variabel	Sig	Sig (<0,05)	t _{hitung}	t _{tabel}	t _{hitung} > t _{tabel}
X1	Ketidaksiapan Masyarakat	0,001	√	-3,455	1,900	x
X2	Ketidapahaman Masyarakat	0,177	x	1,355		x
X3	Kurangnya Kesadaran Masyarakat	0,000	√	-4,473		x
X4	Kesengajaan Masyarakat	0,002	√	3,082		√
X5	Motif Ekonomi	0,007	√	2,711		√
X6	Kurangnya Kesadaran Hukum	0,001	√	3,482		√
X7	Sanksi Yang Belum Jelas	0,000	√	4,388		√
X8	Informasi	0,036	√	2,105		√

Sumber: Hasil Analisa Menggunakan SPSS 21

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpukam bahwa asil t_{hitung} untuk variabel Ketidaksiapan Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar sig 0,001 < 0,05. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900, maka $t_{hitung} -3,455 < 1,900$. **Artinya ada pengaruh negatif dan signifikan antara Ketidaksiapan Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).**

Hasil t_{hitung} untuk variabel Ketidapahaman Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar sig 0,177 > 0,05. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900, maka $t_{hitung} 1,355 < 1,900$.

Artinya ada pengaruh positif dan tidak signifikan antara Ketidakhahaman Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Hasil t hitung untuk variabel Kurangnya Kesadaran Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan sebesar $\text{sig } 0,000 < 0,05$. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900 maka t hitung $-4,473 < 1,900$.

Artinya ada pengaruh negatif dan signifikan antara Kurangnya Kesadaran Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Hasil t hitung untuk variabel Kesengajaan Masyarakat Melanggar Aturan sebesar $\text{sig } 0,002 < 0,05$. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900, maka t hitung $3,082 > 1,900$. **Artinya ada pengaruh negatif dan signifikan antara Kesengajaan Masyarakat Melanggar Aturan terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).**

Hasil t hitung untuk variabel Motif Ekonomi Masyarakat sebesar $\text{sig } 0,007 < 0,05$. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900, maka t hitung $2,711 > 1,900$. **Artinya ada pengaruh positif dan signifikan antara Motif Ekonomi Masyarakat terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).**

Hasil t hitung untuk variabel Kurangnya Kesadaran Hukum sebesar $\text{sig } 0,001 < 0,05$. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900, maka t hitung $3,482 < 1,900$. **Artinya ada pengaruh positif dan signifikan antara**

Kurangnya Kesadaran Hukum terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Hasil t hitung untuk variabel Sanksi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar $\text{sig } 0,000 < 0,05$. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900, maka t hitung $4,388 > 1,900$. **Artinya ada pengaruh positif dan signifikan antara Sanksi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).**

Hasil t hitung untuk variabel Informasi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar $\text{sig } 0,036 < 0,05$. Sementara itu, nilai pada tabel distribusi 5% sebesar 1,900, maka t hitung $2,105 > 1,900$. **Artinya ada pengaruh positif dan signifikan antara Informasi Terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Jumlah Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).**

5.2.2.3 Uji Signifikasi Simultan (Uji-F)

Uji keterandalan model atau uji kelayakan model atau yang lebih populer disebut sebagai uji F (ada juga yang menyebutnya sebagai uji simultan model) merupakan tahapan awal mengidentifikasi model regresi yang diestimasi layak atau tidak. Layak (andal) disini maksudnya adalah model yang diestimasi layak digunakan untuk menjelaskan pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Dapat dilihat pada Tabel 5.16 berikut :

Tabel 5.16 Hasil Uji-F

Sig	Sig (<0,05)	f hitung	f tabel	f hitung > f tabel
0,000	√	33,065	1,900	√

Sumber : Hasil Analisa Menggunakan SPSS 21

Berdasarkan hasil regresi dari tabel 5.37 di atas menunjukkan bahwa F hitung sebesar 33,065. Untuk F tabel yang diperoleh adalah 1,900. Dengan demikian F hitung > F tabel ($33,065 > 1,900$), maka dapat dikatakan model penelitian ini **memenuhi atas kelayakan**. Berikut tabel 5.17 rekapitulasi hasil regresi faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Tabel 5.17 Rekapitulasi Hasil Regresi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pengaruh	Variabel	Nilai B	Keterangan
Positif	X5 Motif ekonomi masyarakat	0,096	Masih banyaknya masyarakat yang mengeluhkan biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang besar
	X6 Kurangnya kesadaran hukum	0,082	Masih tingginya rasa apatis masyarakat akan pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
	X8 Informasi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	0,073	Sosialisasi yang belum tepat sasaran, kurangnya media promosi baik media cetak (spanduk atau baliho) dan media elektronik (instagram, facebook, internet dan sebagainya)
	X4 Kesengajaan masyarakat dalam melanggar aturan	0,054	Kurang tegasnya peran pemerintah selaku pembuat kebijakan mengatasi persoalan tersebut, sehingga sanksi yang diberikan tidak memiliki efek jera dan permasalahan ini selalu berulang tanpa ada solusi yang dibuat oleh pemerintah
	X7 Sanksi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	0,028	Keberadaan sanksi ditengah masyarakat bukanlah menjadi sesuatu hal yang ditakutkan, sehingga masyarakat enggam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
	X2 Ketidapahaman masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan	0,006	Persoalan pengurusan yang berbelit-belit sehingga masyarakat enggan untuk mengurus dan berpendapat bahwa pemerintah akan menyulitkan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut
Negatif	X3 Kurangnya kesadaran masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-0,197	Semakin paham masyarakat mengenai syarat administrasi berupa pembayaran retribusi yang telah ditetapkan, maka masyarakat semakin enggan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikarenakan memerlukan biaya yang besar
	X1 Ketidaksiapan masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-0,035	Semakin paham masyarakat akan persyaratan administrasi untuk Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) jika prosedurnya berbelit-belit masyarakat juga akan enggan untuk mengurusnya

Sumber: Hasil Analisis, 2020

5.2.2.4 Uji Determinasi (*R Square*)

Berdasarkan uji regresi pada pembahasan sebelumnya diketahui nilai *R Square* sebesar 0,476 (48%), ini menunjukkan bahwa dengan menggunakan model regresi yang didapatkan dari variabel berupa ketidaksiapan masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), ketidakpahaman masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), kurangnya kesadaran masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), kesengajaan masyarakat dalam melanggar aturan, motif ekonomi masyarakat, kurangnya kesadaran hukum, sanksi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan informasi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) **memberikan pengaruh terhadap variabel jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebesar 48%**. Hal ini membuktikan bahwa pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan interval koefisien 0,40 – 0,599 yang tergolong dalam kategori **sedang** dan sisanya 52% dijelaskan dengan faktor-faktor lain yang tidak diketahui dan tidak termasuk didalam analisis regresi ini. Berikut tabel 5.18 rekapitulasi hasil analisa faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Tabel 5.18 Rekapitulasi Hasil Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Faktor	Indikator	Pengaruhnya	Keterangan
Ketidaksiapan Masyarakat	Kelengkapan KTP, NPWP, Serifikat Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Ketetapan Rencana Kota (KRK)	Negatif dan Signifikan	Jika masyarakat tidak siap untuk melengkapi persyaratan administrasi yang telah ditetapkan, maka akan mengurangi jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Ketidakpahaman Masyarakat	Mengisi formulir, menyerahkan syarat-syarat IMB, berkas diteliti, dan membayar retribusi yang telah ditetapkan	Positif dan Tidak Signifikan	Jika mekanisme pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dipermudah maka akan meningkatkan pemahaman masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga akan meningkatkan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Kurangnya Kesadaran Masyarakat	Pengklasifikasian biaya retribusi berdasarkan fungsi bangunan dan biaya retribusi yang mahal	Negatif dan Signifikan	Jika pengklasifikasian fungsi bangunan dan biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikurangi dan dipermudah maka akan meningkatkan kesadaran masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga akan meningkatkan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Kesengajaan Masyarakat	Pemahaman tentang peraturan dan kebijakan IMB	Positif dan Signifikan	Jika masyarakat paham tentang peraturan kebijakan IMB maka akan meningkatkan kesadaran masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga akan meningkatkan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Motif Ekonomi	Biaya mengurus IMB mahal, pengurusan IMB berbelit-belit. Waktu penyelesaian IMB lama	Positif dan Signifikan	Jika masyarakat memiliki ekonomi yang baik dan mampu untuk membayar biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) maka akan meningkatkan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Kurangnya	Penerapan penekanan untuk mematuhi	Positif dan Signifikan	Jika masyarakat sadar akan kewajiban untuk

Faktor	Indikator	Pengaruhnya	Keterangan
Kesadaran Hukum	kebijakan IMB		mematuhi kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) maka akan meningkatkan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Sanksi Yang Belum Jelas	Penerapan sanksi kepada masyarakat	Positif dan Signifikan	Jika penerapan sanksi secara jelas, tegas dan konsisten dilakukan oleh pemerintah maka akan meningkatkan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Informasi	Penyebaran informasi melalui sosialisasi atau media lainnya	Positif dan Signifikan	Jika penyebaran informasi melalui sosialisasi dan media lainnya sudah sering dilakukan oleh pemerintah maka akan meningkatkan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Sumber: Hasil Analisa, 2020



5.3 Strategi Pengendalian dan Penataan Bangunan Melalui Perizinan di Kelurahan Selatpanjang Barat

5.3.1 Analisis Logical Framework Approach (LFA)

Logical Framework Approach (LFA) atau logframe merupakan salah satu alat analisis yang berorientasi pada tujuan perencanaan dan manajemen proyek dengan hasil yang terukur. *Logical Framework Approach* (LFA) terdiri dari langkah analisis situasi dan langkah yang menyoroti rancangan/desain. Analisis situasi meliputi analisis partisipasi/stakeholder, analisis masalah, dan analisis tujuan. Sedangkan rancangan/ desain proyek yang merupakan matriks *Logical Framework Approach* (LFA) terdiri dari identifikasi unsur-unsur proyek, identifikasi faktor eksternal dan indentifikasi indikator-indikator dan verifikasi data.

Berdasarkan analisa regresi yang telah dijelaskan sebelumnya diketahui beberapa faktor-faktor yang memiliki kontribusi pengaruh secara positif yaitu ; motif ekonomi masyarakat (X5), kurangnya kesadaran hukum (X6) informasi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X8), kesengajaan masyarakat dalam melanggar aturan (X4), sanksi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X7) ketidakpahaman masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X2), dan yang memiliki kontribusi pengaruh secara negatif adalah kesengajaan dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X3) dan ketidaksiapan masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X1).

5.3.2 Analisis Stakeholder

Analisis *Stakeholder* adalah mereka yang dipengaruhi oleh kebijakan secara langsung ataupun tidak langsung. Mereka dapat berupa individu atau organisasi. *Stakeholder* yang berbeda memiliki kesempatan yang berbeda untuk memberikan pengaruh pada sebuah proyek. Survei mengenai stakeholder proyek dan hubungan mereka dengan proyek itu penting sebagai salah satu bagian dari proses perencanaan proyek. Stakeholder dapat dibagi menjadi empat kelompok yaitu penerima manfaat, pelaksana, pembuat keputusan, dan pemberi modal. Ketika pihak-pihak yang terlibat telah diidentifikasi selanjutnya mereka dikelompokkan berdasarkan kriteria tertentu. Kemudian membuat analisis yang rinci tentang kelompok yang mencakup masalah, kepentingan, potensi dan keterkaitan. Masalah merupakan masalah utama yang mempengaruhi atau dihadapi oleh kelompok. Kepentingan merupakan kebutuhan utama dan minat dari sudut pandang kelompok. Potensi merupakan kekuatan dan kelemahan kelompok. Sedangkan keterkaitan merupakan konflik kepentingan utama, pola kerjasama atau ketergantungan dengan kelompok lainnya. Berikut tabel 5.19 kelompok partisipan.

Tabel 5.19 Kelompok Partisipan

No	Institusi	Jabatan	Nama Informan
1	DPU PRPKP	Kepala Bagian Perizinan	H.Sutardi, S.Sos, MM
2	DPMPSTP	Kepala Bagian Tata Ruang	Risqiana Dani, ST, M.Si
3	Masyarakat	Pemilik Bangunan	

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Berikut ini merupakan hasil analisis masing-masing pihak yang mencakup kepentingan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman(DPU PRPKP) :

1. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman(DPU PRPKP), Merupakan instansi yang berwenang mengenai teknis perizinan bangunan, adapun tugas instansi dalam kegiatan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah sebagai berikut: ; mengecek kesesuaian persyaratan administrasi pemohon, berupa rencana bangunan denah/*site plan* , gambar bangunan (tampak depan dan samping), gambar potongan memanjang dan melintang, gambar konstruksi (pondasi, sloop, kolom, balok, lantai, tangga, rencana atap/kap, kecuali untuk bangunan rumah tempat tinggal 1 (satu) lantai, gambar sumur peresapan, septic tank, dan bak kontrol, gambar bangunan pagar (denah, tampak potongan dan situasi) serta menentukan besaran retribusi pemohon.
2. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), merupakan instansi yang berwenang terkait administrasi pemohon, berupa Kelengkapan Kartu Tanda Penduduk (KTP), kelengkapan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), kelengkapan Sertifikat Tanah, kelengkapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kelengkapan Ketetapan Rencana Kota (K RK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTL B/ Blokplan) serta dokumen pendukung lainnya berupa gambar teknik / gambar konstruksi dan formulir pengajuan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pemohon

3. Pemilik Bangunan merupakan subjek dari pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

5.3.3 Analisis Masalah

Analisis masalah dalam penelitian ini dilakukan untuk melihat penyebab faktor-faktor yang membuat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi rendah, pada pembahasan sub bab sebelumnya telah dijelaskan permasalahan dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) antara lain; Masyarakat belum siap mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), masyarakat belum paham tentang prosedur pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), masyarakat belum memiliki kesadaran untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), masyarakat belum memiliki kepedulian akan pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), masyarakat mengeluhkan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lama dan berbelit, masyarakat masih bersikap apatis sehingga tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta Informasi tentang pentingnya mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum tersebar luas kepada masyarakat. Berikut gambar 5.3 analisis masalah rendahnya masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Gambar 5.3 Analisis Masalah Rendahnya Masyarakat Dalam Mengurus IMB



Sumber: Hasil Analisis, 2020

5.3.4 Analisis Program

Analisis program digunakan untuk melihat kebijakan - kebijakan pemerintah dalam rangka mengatasi permasalahan rendahnya kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Adapun program yang telah dilaksanakan pemerintah dalam mengelola Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah sebagai berikut:

1. Program pelayanan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, program ini telah dilaksanakan mulai pada tahun 2015 setelah diberlakukannya kebijakan pemerintah yaitu Peraturan Daerah No. 9 Tahun 2015 tentang Bangunan

Gedung dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Perizinan bangunan ini menjadi syarat mutlak yang wajib dimiliki setiap pemilik bangunan.

2. Program sosialisasi pemerintah di media online dan media cetak, program ini telah dilakukan mulai pada tahun 2017 (DPMPTSP Kepulauan Meranti), namun belum secara menyeluruh di kawasan perkotaan Selatpanjang, sehingga beberapa masyarakat mengeluhkan hal tersebut, karena dinilai menjadi salah satu faktor penyebab rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
3. Program penertiban berupa sanksi tertulis dan sanksi tidak tertulis, program ini telah dilakukan mulai pada tahun 2018, setelah pemerintah menyadari didalam tata kelola perizinan bangunan banyak sekali masyarakat yang tidak mengikuti peraturan yang telah pemerintah tetapkan guna mengatasi permasalahan dalam penataan ruang dan lingkungan. Berikut tabel 5.20 Analisis Program

Tabel 5.20 Analisis Program

No	Program / Kegiatan	Keterangan
1	Pelayanan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Sudah dilaksanakan, dimulai dari tahun 2015 (Penetapan kebijakan IMB)
2	Sosialisasi pemerintah di media online dan media cetak	Sudah dilaksanakan, namun belum secara menyeluruh di Kelurahan Selatpanjang Barat
3	Pemberian sanksi kepada bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Sudah dilaksanakan pada beberapa bangunan, namun program yang dijalankan belum dilaksanakan secara tegas dan efisien

Sumber: Hasil Analisis, 2020

5.3.5 Analisis Tujuan

Analisis tujuan merupakan kebalikan dari analisis masalah. Hal-hal negatif dalam analisis masalah dirubah menjadi hal-hal yang positif. Pohon tujuan terdiri dari tujuan utama, sarana dan tujuan. Berikut gambar 5.4 analisis tujuan peningkatan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Gambar 5.4 Analisis Tujuan Peningkatan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)



Sumber: Hasil Analisis, 2020

5.3.6 Rancangan Desain (*Logframe*)

Rancangan / desain yang merupakan matriks *Logical Framework Approach* (LFA) terdiri dari identifikasi unsur-unsur tujuan, identifikasi faktor eksternal dan indentifikasi indikator-indikator dan verifikasi data. *Goal* atau tujuan menggambarkanantisipasi tujuan jangka panjang ke depan yang menjadi hasil akhir dari proyek. *Purpose* atau tujuan menjelaskan efek atau perubahan yang terjadi jika proyek tercapai untuk penerima manfaat langsung. *Output* atau

keluaran merupakan hasil yang dimaksudkan secara khusus dari kegiatan proyek. *Activities* atau kegiatan diekspresikan sebagai proses yaitu tugas aktual yang diperlukan untuk menghasilkan *output* yang diinginkan. Berikut merupakan Tabel 5.21 Matriks *Logical Framework Approach* (LFA) untuk meningkatkan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).



Tabel 5.21 Matriks *Logical Framework Approach* (LFA) untuk meningkatkan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

	Deskripsi Kegiatan	Indikator	Perangkat Verifikasi	Asumsi
Goal / Impact:	Meningkatnya jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	1. Survey Lapangan 2. Data Dinas DPMPTSP	Semua aktifitas program yang akan direncanakan agar terlaksana
Purpose / Outcome:	<ol style="list-style-type: none"> Meningkatnya kesiapan masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Meningkatnya pemahaman masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Meningkatnya kesadaran masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Meningkatnya kepedulian masyarakat akan pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Sistem pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang cepat dan mudah untuk masyarakat Pemberlakuan sanksi yang tegas kepada masyarakat yang tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Menyebarkan informasi tentang pentingnya mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) 	<ol style="list-style-type: none"> Tingkat kesiapan msyarakat Tingkat pemahaman masyarakat Tingkat kesadaran masyarakat Tingkat kepedulian masyarakat Persentase kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kebijakan pemerintah tentang pemberlakuan sanksi dalam penertiban Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Promosi di media cetak maupun elektronik 	<ol style="list-style-type: none"> Survey Lapangan Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif 	Dengan meningkatnya kesiapan, pemahaman, kesadaran, kepedulian, kesadaran hukum, penegasan sanksi dan menyebarkan informasi pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diharapkan akan berdampak positif terhadap peningkatan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
Output:	1. Meningkatnya jumlah	1. Jumlah kepemilikan KTP,	1. Survey Lapangan	Adanya dukungan dari pemerintah yang

	<p>kepemilikan KTP, NPWP, Sertifikat Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Ketetapan Rencana Kota (KRR)</p> <p>2. Meningkatnya pengurusan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pembayaran retribusi</p> <p>3. Meningkatnya pemahaman pengklasifikasian retribusi berdasarkan fungsi suatu bangunan</p> <p>4. Meningkatnya pemahaman tentang kebijakan pemerintah terkait pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)</p> <p>5. Meningkatnya kemauan masyarakat untuk membayar biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lama waktu penyelesaiannya</p> <p>6. Meningkatnya rasa kepatuhan masyarakat akan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah ditetapkan pemerintah</p> <p>7. Meningkatnya kepatuhan masyarakat akan sanksi yang telah ditetapkan pemerintah</p> <p>8. Meningkatnya pengetahuan masyarakat tentang informasi tentang Izin Mendirikan</p>	<p>NPWP, Sertifikat Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Ketetapan Rencana Kota (KRR)</p> <p>2. Jumlah pengurusan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)</p> <p>3. Tingkat pemahaman pengklasifikasian retribusi berdasarkan fungsi suatu bangunan</p> <p>4. Tingkat pemahaman tentang kebijakan pemerintah terkait pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)</p> <p>5. Tingkat kepedulian masyarakat untuk membayar biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lama waktu penyelesaiannya</p> <p>6. Tingkat kepatuhan masyarakat akan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah ditetapkan pemerintah</p> <p>7. Tingkat kepatuhan masyarakat akan sanksi yang telah ditetapkan pemerintah</p> <p>8. Tingkat pemahaman masyarakat tentang informasi tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang di sampaikan oleh pemerintah</p>	<p>2. Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif</p>	<p>berperan dalam mengelola persyaratan dan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk dapat memudahkan masyarakat.</p>
--	--	---	---	--

	Bangunan (IMB) yang di sampaikan oleh pemerintah			
<i>Activities</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. terlaksananya program pengurusan KTP, NPWP, Sertifikat Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Ketetapan Rencana Kota (K RK) yang siap maksimal 3 hari. 2. terlaksananya program berbasis <i>online</i> (<i>Website</i>) untuk pengurusan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) 3. terlaksananya program berbasis <i>online</i> (<i>Website</i>) untuk melihat pengklasifikasian biaya retribusi berdasarkan fungsi bangunan 4. terlaksananya program edukasi berupa sosialisasi oleh pemerintah tentang pemahaman kebijakan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) 5. terlaksananya program biaya dan waktu pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang murah dan mudah penyelesaiannya 6. terlaksananya program “tilang” untuk diberlakukan kepada pemilik bangunan yang tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. terlaksananya kegiatan pengurusan KTP, NPWP, Sertifikat Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Ketetapan Rencana Kota (K RK) yang siap maksimal 3 hari. 2. terlaksananya kegiatan berbasis <i>online</i> (<i>Website</i>) untuk pengurusan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) 3. terlaksananya kegiatan berbasis <i>online</i> (<i>Website</i>) untuk melihat pengklasifikasian biaya retribusi berdasarkan fungsi bangunan 4. terlaksananya kegiatan edukasi berupa sosialisasi oleh pemerintah tentang pemahaman kebijakan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). 5. terlaksananya kegiatan biaya dan waktu pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang murah dan mudah penyelesaiannya. 6. terlaksananya kegiatan “tilang” untuk diberlakukan kepada pemilik bangunan yang tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB). 7. Terlaksananya program sosialisasi oleh pemerintah tentang informasi tentang Izin 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Survey Lapangan 2. Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif 	Terjadi peningkatan jumlah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) 70% dari total pemilik bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat

	7. Terlaksananya program sosialisasi oleh pemerintah tentang informasi tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui media online dan media cetak	Mendirikan Bangunan (IMB) melalui media online dan media cetak.		
--	--	---	--	--

Sumber: Hasil Analisis, 2020



Dalam strategi peningkatan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menggunakan *Logical Framework Approach* (LFA) diatas, merupakan salah satu cara terbaik dalam merespon permasalahan kelola perizinan dalam penataan bangunan di Kelurahan Selatpanjang Barat. Tujuan utama dari strategi peningkatan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Ini adalah “Meningkatkan kesiapan, pemahaman, kesadaran, kepedulian, kesadaran hukum, penegasan sanksi dan menyebarluaskan informasi pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)” diharapkan akan berdampak positif terhadap peningkatan jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga pengendalian dan penataan bangunan melalui perizinan dapat terkendali di Kelurahan Selatpanjang Barat.

Dalam mencapai tujuan utama diatas, maka perlu sebuah langkah strategis sekaligus implementatif yang dapat meningkatkan Meningkatkan kesiapan, pemahaman, kesadaran, kepedulian, kesadaran hukum, penegasan sanksi dan menyebarluaskan informasi pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)”. Berdasarkan hal ini, terlaksananya program pengurusan KTP, NPWP, Sertifikat Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Ketetapan Rencana Kota (KRK) yang siap maksimal 3 hari, terlaksananya program berbasis *online* (*Website*) untuk pengurusan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), terlaksananya program berbasis *online* (*Website*) untuk melihat pengklasifikasian biaya retribusi berdasarkan fungsi bangunan, terlaksananya program edukasi berupa sosialisasi oleh pemerintah tentang pemahaman kebijakan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), terlaksananya program biaya dan waktu pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang murah dan mudah

penyelesaiannya, terlaksananya program “tilang” untuk diberlakukan kepada pemilik bangunan yang tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan strategi yang tepat dalam rangka meningkatkan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) mengingat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan syarat mutlak yang harus dimiliki pemilik bangunan / masyarakat.



BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan tentang Strategi Penataan Bangunan dan Lingkungan melalui Pengendalian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Studi Kasus: Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti, maka dapat di tarik kesimpulan:

1. Berdasarkan hasil identifikasi pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditemukan beberapa fakta yang hingga saat ini masih menjadi permasalahan dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diantaranya adalah; di Kelurahan Selatpanjang Barat, ditemukan beberapa konsultan / pihak swasta yang memberikan jasa pembuatan gambar teknik bangunan lebih dari standar biaya yang ditetapkan pemerintah, ditemukan fakta bahwa masyarakat mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) setelah bangunan berdiri, ditemukan fakta bahwa mayoritas bangunan memiliki Garis Sempadan Bangunan (GSB) dengan jalan kurang dari 3 meter dengan jalan serta juga ditemukan fakta bahwa praktek pencaloan / joki pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) masih cukup banyak beredar dan para calo menetapkan biaya pengurusan yang cukup besar yaitu sekitar 5 – 7 Juta diluar dari pembayaran pajak retribusi pertama kali, sehingga hal tersebut menyebabkan masyarakat merasa enggan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

2. Berdasarkan analisa regresi yang telah dijelaskan sebelumnya diketahui beberapa faktor-faktor yang memiliki kontribusi pengaruh secara positif yaitu ; motif ekonomi masyarakat (X5), kurangnya kesadaran hukum (X6) informasi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X8), kesengajaan masyarakat dalam melanggar aturan (X4), sanksi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X7) ketidakpahaman masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X2), dan yang memiliki kontribusi pengaruh secara negatif adalah kesengajaan dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X3) dan ketidaksiapan masyarakat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (X1).
3. Berdasarkan hasil rumusan strategi pengendalian penataan bangunan dan lingkungan melalui perizinan yaitu berupa program pengurusan persyaratan IMB kurang dari 3 hari, program pengurusan IMB yang berbasis online, program sosialisasi oleh pemerintah, program pengurangan biaya pengurusan IMB serta program tilang bagi masyarakat yang tidak menaati peraturan pemerintah

6.2 Saran

Adapun hasil dan pembahasan berikut ini ada hal yang perlu dijadikan sebagai bahan rekomendasi, antara lain sebagai berikut:

1. Adanya penelitian ini mengenai Strategi Penataan Bangunan dan Lingkungan melalui Pengendalian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kelurahan Selatpanjang Barat agar ada tindak lanjut dalam penataan bangunan dan lingkungan khususnya dalam tata kelola perizinan bangunan.

2. Pemerintah perlu lebih tegas lagi menerapkan peraturan dan sanksi mengenai pengendalian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) agar menjadi terarah.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR PUSTAKA

Al – Qur'an Surah Al-A'raf ayat 56

Antariksa, 2004, *Jurnal: Pendekatan Sejarah dan Konservasi Perkotaan Sebagai Dasar Penataan Kota*, Jurnal Plannit, Vol. 2 No. 2.

Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Arifin, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.

Asman, Andi Idham, 2016, *Skripsi: Strategi Penataan Home Industri di Kawasan Permukiman (Studi Kasus : Industri Jagung Marning di Kelurahan Caile Kabupaten Bulukumba)*, Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, UIN Alauddin Makassar.

Bahar, Sjojfan, 2006, *Kelembagaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Daerah*, Jakarta: Direktur Fasilitasi Penataan Ruang dan Lingkungan Hidup, Depdagri.

Bidara, Arfandy Wichers dan Herman Nayoan, Novie Revlie Pioh, 2017, *Jurnal: Implementasi Kebijakan Pelayananizin Mendirikan Bangunan Di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado*, Jurnal Eksekutif, Vol. 1 No. 1.

Bryson, M.J, 2012, *Perencanaan Strategi Bagi Organisasi Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

David, Fred R, 2011, *Strategic Management: Manajemen Strategis*, Jakarta: Salemba Empat.

Effendy, Onong Uchjana, 2012, *Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers.

Kamaludin, Cecep dan Disa Dwi Rio Putra, 2012, *Mengenal Lebih Dekat Penataan Ruang bagi Generasi Muda*, Jakarta: Direktorat Jendral Penataan Ruang Kementrian Pekerjaan Umum.

Katz, Saul M, 2012, *Modernisasi Administrasi untuk Pembangunan Nasional*, Jakarta: Rineka Cipta.

Khalid, Aini, dan Ahyuni, Febriandi, 2018, *Jurnal: Faktor-Faktor Pemilik Bangunan tidak Mengurus Izin Mendirikan Bangunan di Kota Bukittinggi*, Jurnal Buana, Vol.1 No. 1. ISSN: 2615-2630.

Kuncoro, Mudrajad, 2010, *Strategi: Bagaimana Meraih Keunggulan Kompetitif*, Jakarta: Erlangga.

Liliwari, Alo, 2011, *Komunikasi Serba Ada Serba Makna*, Jakarta: Prenada Media Group.

Mintzberg, Lampel, Quinn, Ghoshal, 2007, *The Strategy Process*, New Jersey: Upper Saddle River.

Mirsa, Rinaldi, 2012, *Elemen Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Oliver, Sandra, 2010, *Strategi Public Relation*, Jakarta: Erlangga.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung dan Izin Mendirikan Bangunan.

Rahmadi, 2011, *Hukum Lingkungan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.

Rangkuti, Fredy, 2011, *Teknik Mengukur dan Strategi Meningkatkan Kepuasan Pelanggan (Measuring Customer Satisfaction)*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Rizka, Budi. Dkk, 2014, *Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kinerja Pelayanan IMB)*, Jurnal Sainstis Vol. 14 No. 2, Oktober : Hal 25-27. ISSN: 1410-7783

Riswandi, Indah Dwi Chyntia, dan Suprpto, Admaja Dwi Herlambang, *Jurnal: Evaluasi Kinerja Pembangunan Program Kerja Base Transceiver Station (BTS) Menggunakan Logical Framework Analysis Studi Pada Badan Aksesibilitas Telekomunikasi dan Informasi (BAKTI) KOMINFO*, Jurnal Pengembangan Teknologi Informasi dan Ilmu Komputer, Vol. 3 No.3.

Sari, Maria Kurnia, 2017, *Jurnal: Implementasi Kebijakan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Magelang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2011*, *Journal of Public Policy and Management Review*, Vol. 2 No. 6.

Siahaan, Marihot Pahala, 2013, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Susanta, Gatut, 2011, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses.

Susanto, Teguh, 2014, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar.

Sutedi, Adrian, 2012, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika.

Syarif, Husnul Khatima, 2018, *Skripsi: Evaluasi Rencana Tata Ruang Kawasan Pesisir Kota Bulukumba (Studi Kasus Kelurahan Kalumeme, Kelurahan Ela-Ela, Kelurahan Terang-Terang, Kelurahan Bentenge Dan Kelurahan Kasimpureng Kecamatan Ujung Bulu)*, Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, UIN Alauddin Makassar.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Yuskar, Muhammad Yusuf, 2017, *Skripsi: Pengembangan dan Penataan Lingkungan Permukiman dalam Menunjang Kelestarian Benteng Balangnipa Sebagai Situs Bersejarah di Kabupaten Sinjai*, Jurusan Teknik

Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, UIN
Alauddin Makassar.

Wahid, A.M Yunus, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: Kencana
Prenadamedia Group.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau