

**IMPLEMENTASI PENGENDALIAN PEMBANGUNAN
KAWASAN PINGGIRAN KOTA SEDANG
JEKULO KABUPATEN KUDUS**

TUGAS AKHIR

Oleh:

ERMA NOVITA SARI

L2D 005 360



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

ABSTRAK

Perkembangan wilayah yang semakin pesat di kota sedang menuntut adanya suatu pengendalian pembangunan. Indonesia sendiri sudah memiliki rencana tata ruang yang harus diimplementasikan di lapangan. Namun, upaya pengendalian pembangunan yang merupakan bagian dari penataan ruang masih belum efektif dimana fokus penanganan pengendalian pembangunan lebih kepada kota-kota besar. Padahal kota sedang mengalami perkembangan begitu pesat. Pengabaian pengendalian pembangunan pada kota sedang ini didukung oleh Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Kawasan Perkotaan yang baru saja diterbitkan sebagai upaya untuk mengatasi dinamika perkotaan yang berkembang pesat. Penerbitan Peraturan Pemerintah tersebut menjadi terlambat dimana sekarang ini perkembangan sudah begitu pesat.

Kecamatan Jekulo merupakan kawasan pinggiran Kabupaten Kudus yang sekarang ini berkembang pesat sebagai kawasan industri dan memiliki daya tarik tersendiri selain sebagai kawasan pinggiran kota yang masih menyediakan lahan yang cukup untuk pembangunan, juga merupakan kawasan perbatasan yang menghubungkan Kabupaten Kudus dengan Kabupaten Pati. Perkembangan kawasan pinggiran yang tidak terkendali juga didukung kurang tanggapnya/perhatian dari pemerintah setempat mengenai perubahan guna lahan yang semakin pesat pada kawasan pinggiran. Pada dasarnya kegiatan pengendalian pembangunan meliputi penerapan bentuk kegiatan maupun instrumen berdasarkan Peraturan Daerah. Namun peraturan sebagai aspek normatif masih dianggap tidak penting dan menjadikan tidak sesuai antara apa yang telah ditetapkan dalam kebijakan atau Peraturan Daerah dengan implementasinya di lapangan (empirik). Dari penjelasan di atas mendorong untuk diadakan penelitian mengenai implementasi pengendalian pembangunan kawasan pinggiran kota sedang dengan wilayah studi Kecamatan Jekulo. Penelitian ini berguna untuk menjawab pertanyaan bagaimana implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo sebagai kawasan pinggiran yang mengalami perkembangan wilayah pesat?

Tujuan dari penelitian ini tentunya untuk mengkaji implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo meliputi 2 sasaran yaitu analisis bentuk kegiatan (perizinan, zoning, subdivisi, pengawasan) dan analisis instrumen pengendalian pembangunan (development charges, KDB, KLB, GSB dan RTH). Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, pendekatan penelitian yang dipakai adalah dengan deskriptif kualitatif explanatory yaitu mampu menjelaskan atau memaparkan implementasi pengendalian pembangunan yang meliputi dua variabel di atas. Objek penelitian berupa dokumen, lapangan (Kecamatan Jekulo) dan stakeholder (pemangku kepentingan) yang meliputi pemerintah dan masyarakat. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi lapangan, survei literatur dan institusional dengan 5 proses analisis meliputi analisis proses perizinan dalam pembangunan, analisis penerapan zoning dalam pembangunan, analisis penerapan subdivisi (peraturan rinci/detail) dalam pembangunan, analisis kegiatan pengawasan dalam pembangunan, analisis penerapan instrumen pengendalian pembangunan (meliputi development charges atau pembiayaan perizinan pembangunan, KDB, KLB, GSB dan RTH dalam pembangunan). Teknik analisis yang digunakan ada 3 yaitu analisis deskriptif kualitatif (menjelaskan variabel penelitian), telaah dokumen (mengkaji dokumen untuk mengetahui normatif dari pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo) dan analisis komparatif (membandingkan kebijakan dalam penerapan di lapangan).

Temuan studi yang diperoleh adalah ketidaksesuaian penerapan peraturan di lapangan, keberadaan peraturan lama, ketidakdisiplinan petugas/dinas dalam pengendalian pembangunan, ketidaktahuan masyarakat tentang KDB, KLB, GSB dan RTH. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo dikatakan kurang dalam hal implementasinya di kecamatan ini, karena apa yang telah diatur dalam peraturan daerahnya, masih ada yang belum diterapkan di lapangan. Rekomendasi yang dapat diberikan adalah membuat RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota) dan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan), membuat peraturan daerah yang belum ada yang merupakan bagian dari kegiatan pengendalian pembangunan, memperbaiki rencana tata ruang yang ada sekarang, implementasi setiap peraturan daerah kabupaten kudus yang telah ditetapkan, sinkronisasi peraturan dan implementasinya di lapangan, peningkatan sosialisasi peraturan daerah dan kesadaran masyarakat akan pentingnya pengendalian pembangunan

Keyword: implementasi pengendalian pembangunan, peraturan daerah, kawasan pinggiran kota sedang

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Sasaran	6
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	6
1.5 Keaslian Penelitian	8
1.6 Posisi Penelitian dalam Perencanaan Wilayah dan Kota	9
1.7 Manfaat Penelitian	10
1.8 Kerangka Penelitian	10
1.9 Metode Penelitian	12
1.9.1 Teknik Pengambilan Sampel	12
1.9.2 Teknik Pengumpulan Data	13
1.9.3 Tahapan Penelitian	15
1.9.4 Teknik Analisis	16
1.10 Sistematika Pembahasan	19
BAB II PENGENDALIAN PEMBANGUNAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA	20
2.1 Dinamika Kawasan Pinggiran Kota	20
2.1.1 Karakteristik Kawasan Pinggiran Kota	21

2.1.2	Faktor Pendorong dan Penarik Pada Perkembangan Kawasan Pinggiran...	22
2.2	Implementasi Pengendalian Pembangunan	23
2.2.1	Pengendalian dalam Penataan Ruang.....	23
2.2.2	Pengendalian dalam Perspektif Komparatif	24
2.2.2.1	Model Pengendalian Pembangunan dari Luar Negeri	24
2.2.2.2	Kasus Pengendalian Pembangunan di Indonesia	26
2.3	Bentuk Kegiatan dan Instrumen dalam Pengendalian Pembangunan	27
2.3.1	Bentuk Kegiatan Pengendalian Pembangunan	27
2.3.2	Instrumen Pengendalian Pembangunan	29
2.4	Sintesis Kajian Literatur	31
2.4.1	Kerangka Teoritik Penelitian.....	31
2.4.2	Variabel Penelitian.....	33

BAB III KEGIATAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN DI KECAMATAN

	JEKULO BESERTA KEBIJAKANNYA	35
3.1	Bentuk Pengendalian Pembangunan di Kabupaten Kudus	35
3.1.1	Mekanisme Pengendalian Pembangunan	35
3.1.2	Penerbitan Perizinan Pembangunan.....	36
3.1.3	Pengawasan pada Kegiatan Pengendalian Pembangunan	38
3.2	Karakteristik Pengendalian Pembangunan di Kecamatan Jekulo	39
3.2.1	Fungsi Kecamatan Jekulo.....	39
3.2.2	Peraturan Zonasi sebagai Acuan dalam Pengendalian Pembangunan	40
3.3	Instrumen Pengendalian Pembangunan di Kecamatan Jekulo.....	42
3.3.1	<i>Development Charges</i> (Pembiayaan Pembangunan) dalam Perizinan Pembangunan	43
3.3.2	Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dalam Kegiatan Pembangunan	44
3.3.3	Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dalam Kegiatan Pembangunan	45
3.3.4	Garis Sempadan Bangunan (GSB) dalam Kegiatan Pembangunan.....	45
3.3.5	Ruang Terbuka Hijau dalam Kegiatan Pembangunan	46
3.4	Kegiatan Pengendalian Pembangunan di Kecamatan Jekulo	46
3.4.1	Potensi Pengendalian Pembangunan.....	47
3.4.2	Masalah dalam Pengendalian Pembangunan.....	50

BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI PENGENDALIAN PEMBANGUNAN	
DI KECAMATAN JEKULO	53
4.1 Analisis Proses Perizinan dalam Pembangunan.....	53
4.2 Analisis Penerapan Zoning dalam Pembangunan	59
4.3 Analisis Penerapan Subdivisi (Peraturan Rinci/Detail) dalam Pembangunan	62
4.4 Analisis Kegiatan Pengawasan dalam Pembangunan	64
4.5 Analisis Penerapan Instrumen Pengendalian Pembangunan	69
4.5.1 Penerapan <i>Development Charges</i> atau Pembiayaan Perizinan Pembangunan	69
4.5.2 Penerapan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dalam Pembangunan.....	72
4.5.3 Penerapan KLB (Koefisien Lantai Bangunan) dalam Pembangunan	76
4.5.4 Penerapan GSB (Garis Sempadan Bangunan) dalam Pembangunan.....	79
4.5.5 Penerapan RTH (Ruang Terbuka Hijau) dalam Pembangunan	81
4.6 Temuan Studi.....	84
4.6.1 Ketidakesesuaian Penerapan Peraturan di Lapangan	84
4.6.2 Keberadaan Peraturan Lama	85
4.6.3 Ketidaksiplinan Petugas/Dinas dalam Pengendalian Pembangunan	86
4.6.4 Ketidaktahuan Masyarakat Tentang KDB, KLB, GSB dan RTH	87
 BAB V KESIMPULAN	 88
5.1 Kesimpulan	88
5.2 Rekomendasi.....	89
 DAFTAR PUSTAKA	 92

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan wilayah menuntut adanya sistem penataan ruang yang tepat. Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 menyebutkan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Jadi ketiga hal tersebut menjadi bagian terpenting dalam kegiatan penataan ruang di suatu wilayah, dimana setiap hal dilaksanakan sejalan dan berurutan. Perencanaan sendiri ditetapkan berdasarkan rencana tata ruang yang telah diatur mulai dari tingkat atas (provinsi) sampai tingkat bawah (pedesaan/ wilayah), bagaimana rencana umum dan detail ditetapkan. Rencana tata ruang menjadi acuan perencanaan yang telah dibuat sedemikian rupa untuk dilakukan ke dalam pemanfaatan ruangnya dengan tepat dan tidak menyalahi rencana yang sudah ditetapkan dimana membutuhkan sistem pengendalian pemanfaatannya sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan dalam keberlanjutan perkembangan suatu wilayah yang terarah.

Ketiga unsur dalam penataan ruang menjadi penting untuk ada dan diterapkan dalam setiap tata ruang di suatu wilayah. Perencanaan menjadi awal mula suatu penataan dilakukan di mana jika perencanaannya tidak sesuai maka akan menjadi pedoman yang tidak tepat untuk pelaksanaannya. Begitu juga dengan pemanfaatan ruang yang dilakukan harus tepat sesuai dengan apa yang telah direncanakan. Pemanfaatan ruang dilaksanakan berdasarkan program pemanfaatan ruang yang telah direncanakan sehingga tercipta kesesuaian di lapangan. Diperlukan suatu pengendalian pemanfaatan ruang yang menjadi alat kontrol atau mekanisme yang mengawasi pemanfaatan ruang untuk wilayah tersebut. Ketiga unsur ini menjadi satu kesatuan yang harus tepat dan sinkron karena tanpa adanya perencanaan yang baik maka yang didapatkan adalah suatu kegiatan pemanfaatan ruang yang salah. Apabila di dalam pelaksanaannya terjadi ketidaksesuaian dengan perencanaannya akan menjadikan perkembangan wilayah yang tidak tertata dan tidak adanya pengendalian pemanfaatan lahan akan mengindikasikan untuk semakin banyaknya jumlah pembangunan yang tidak terkontrol dan rentan terhadap pelanggaran. Maka dari itu, ketiga unsur tersebut harus ada di dalam kegiatan penataan ruang, tanpa satu saja unsur tersebut maka penataan ruang di suatu wilayah menjadi tidak lengkap dan timpang.

Meskipun Indonesia sudah memiliki rencana tata ruang sebagai unsur perencanaan dalam penataan ruang, secara umum masih belum efektif dalam implementasinya. Hal ini terbukti pada masih buruknya tata ruang yang terlihat di berbagai wilayah yang menimbulkan banyak permasalahan misalnya dalam hal penataan bangunan (Husna, 2007: 76). Pertumbuhan wilayah

yang seiring dengan pertumbuhan penduduk menyebabkan semakin banyaknya pembangunan sebagai sarana untuk kebutuhan hidup manusia dan hal tersebut menjadi tidak bisa dicegah manakala ketidakefektifan dalam pengendalian pemanfaatan lahan yang dilakukan oleh pihak yang berwenang. Ketidakefektifan pengendalian pembangunan di Indonesia ini disebabkan oleh berbagai faktor. Faktor utamanya adalah tidak tepatnya implementasi dari peraturan daerah yang telah ditetapkan dan pada setiap tugas pokok pengawasan yang diwenangkan oleh dinas terkait.

Perkembangan wilayah yang terjadi di Indonesia tidak hanya terjadi pada kota besar saja, melainkan perkembangan pembangunan yang tinggi juga dialami oleh kota sedang/ kecil (Renggapratiwi, 2008: 1). Namun, penanganan pengendalian pembangunan umumnya lebih terfokus pada kota-kota besar daripada kota sedang/kecil seperti di Bogor dengan Kawasan Puncaknya (Direktorat Jendral Penataan Ruang, 2003: 370-372). Padahal di kota sedang/kecil harusnya lebih diperhatikan karena sangat potensial untuk mengalami perkembangan wilayah yang pesat menyamai kota besar dengan konsekuensi segala permasalahannya termasuk diperlukannya pengendalian pembangunan itu. Pengabaian penanganan yang terjadi pada kota sedang/ kecil ini juga terbukti dengan baru diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Kawasan Perkotaan padahal perkembangan pembangunan di kota sedang sudah terlanjur berkembang pesat. Pengendalian pembangunan sebagai upaya untuk mencegah tidak terjadinya hal yang sama dengan kota-kota besar lain dimana dengan tidak adanya pengendalian pembangunannya, menjadikan kota tersebut tidak tertata rapi, menyalahi banyak peraturan dalam setiap pembangunannya (misalnya menyalahi ketentuan KDB, KLB, GSB, RTH sebagai instrumen pengendalian pembangunan). Untuk itu, implementasi pengendalian pembangunan menjadi penting baik dalam bentuk kegiatan dan instrumen pengendalian pembangunan di kota sedang/kecil. Bentuk pengendalian pembangunan meliputi kegiatan perizinan, *zoning*, subdivisi/rinci dan pengawasan, sedangkan instrumennya meliputi KDB, KLB, GSB dan RTH.

Kabupaten Kudus merupakan kabupaten di Jawa Tengah yang berkembang dengan berbagai macam potensi, dan terutama sebagai pusat industri rokok. Perkembangannya yang pesat menyebabkan tarikan-tarikan yang kuat menuju Kudus yang berdampak pada kebutuhan akan lahan terbangun menjadi semakin tinggi sebagai konsekuensi semakin banyaknya pergerakan penduduk ke Kudus yang membutuhkan lahan setidaknya untuk tempat tinggal maupun tempat usaha. Kabupaten Kudus melalui Bappeda mengeluarkan kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kudus tahun 2002-2011 sebagai acuan dalam pengendalian pembangunan yang diperdakan menjadi Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003. Perda Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003 ini menyebutkan RTRW Kabupaten Kudus adalah kebijaksanaan Pemerintah Kabupaten Kudus yang mengarahkan lokasi dari kawasan yang dilindungi, lokasi pengembangan kawasan budidaya termasuk kawasan produksi dan kawasan

permukiman, pola jaringan prasarana dan wilayah-wilayah dalam daerah yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam kurun waktu perencanaan. Jadi dalam RTRW ini jelas sebagai rencana tata ruang yang berkekuatan hukum mengatur bagaimana pengendalian pemanfaatan ruang yang harus diimplementasikan dalam proses guna lahannya.

Wilayah Kabupaten Kudus merupakan wilayah yang strategis karena letaknya sebagai salah satu jalur pantura timur. Letak wilayah yang lebih strategis adalah Kecamatan Jekulo sebagai wilayah paling timur Kudus yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Pati. Posisinya sebagai gerbang masuk menjadikan kecamatan ini ramai dan memunculkan aktivitas-aktivitas baru yang berakibat pada peningkatan jumlah bangunan yang ada. Kecamatan Jekulo sebagai kawasan pinggiran memiliki peruntukkan lahan sebagai kawasan industri dan kawasan strategis (menurut Perda Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003). Potensi kecamatan ini dengan jumlah penduduk tertinggi pada tahun 2011 mengindikasikan kecamatan ini berdampak pada semakin pesatnya perkembangan kecamatan ini.

TABEL 1.1
PROYEKSI PENDUDUK KABUPATEN KUDUS

No	Kecamatan	Pertumbuhan Rata-Rata	Tahun				
			2007	2008	2009	2010	2011
1	Kaliwungu	1,24	85.777	86.841	87.918	89.007	90.111
2	Kota Kudus	-0,45	95.552	95.347	95.442	95.537	95.632
3	Jati	2,10	95.155	97.153	99.193	101.276	103.402
4	Undaan	1,50	70.740	71.801	72.878	73.971	75.080
5	Mejobo	1,55	69.947	71.311	72.702	74.120	75.565
6	Jekulo	1,09	97.851	99.759	101.704	103.687	107.770
7	Bae	1,28	64.736	65.888	67.061	68.255	69.469
8	Gebog	1,60	97.768	99.557	101.379	103.234	105.123
9	Dawe	1,12	94.640	95.700	96.772	97.856	98.951
Jumlah		1,09	771.866	783.357	795.049	806.943	821.103

Sumber: RTRW Kabupaten Kudus Tahun 2002-2011

Berdasarkan proyeksi di atas, Kecamatan Jekulo akan menjadi kecamatan yang berpenduduk terbesar di Kabupaten Kudus dan mengindikasikan semakin diperlukannya kegiatan pengendalian pembangunan sebagai upaya pencegahan perkembangan kecamatan terhadap konsekuensi pertumbuhan penduduk yang pesat tersebut. Semakin pesatnya perkembangan penduduk Kecamatan Jekulo menyebabkan semakin pesatnya pembangunan untuk tempat tinggal dan fasilitas (umum dan sosial). Pemerintah dalam hal ini terkait dengan beberapa dinas yang berwenang menjadi pelaksana dan pengontrol kegiatan pembangunan dimana dituntut untuk

menunjukkan tanggung jawabnya terkait dengan pengendalian pembangunan. Hal tersebut perlu dikaji sebagai antisipasi adanya penyelewengan dalam pengendalian pembangunan.

Kecamatan Jekulo yang merupakan bagian dari Kabupaten Kudus memiliki beberapa peraturan yang mengikat dalam setiap kegiatan pembangunan sebagai berikut:

- Keputusan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2003 tentang Penyelenggaraan Perizinan
- Perda Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kudus tahun 2002-2011, walaupun tidak sesuai dengan UU penataan ruang yang terbaru yaitu UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, tapi masih dijadikan acuan dalam pembangunan di Kabupaten Kudus
- Peraturan Daerah Kabupaten Kudus No. 3 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 15 Tahun 2008 tentang organisasi dan tata kerja, inspektorat, Bappeda, lembaga Teknis Daerah, Satuan Polisi Pamong Praja, dan Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Kudus
- Keputusan Bupati Nomor 24 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2000 tentang retribusi IMB
- Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2000 tentang Bangunan

Peraturan-peraturan di atas menjadi bukti bahwa di Kabupaten Kudus sudah banyak peraturan (rencana tata ruang) yang terkait dengan kegiatan pengendalian pembangunan baik itu mengenai perizinan, *zoning* dan tata bangunannya. Meskipun telah memiliki seperangkat peraturan untuk kegiatan pengendalian pembangunan, masih belum efektif kegiatan pengendalian pembangunan dengan belum sepenuhnya diterapkannya peraturan tersebut di Kecamatan Jekulo sendiri. Banyak sekali muncul pelanggaran seperti bangunan-bangunan liar tidak ber-IMB dan melanggar aspek-aspek pembangunan seperti KDB, KLB bahkan GSB nya. Hal ini berdampak pada pembangunan Kecamatan Jekulo yang semakin tidak terkendali.

Kecamatan Jekulo sebagai kawasan pinggiran yang memiliki daya tarik terjadinya aglomerasi baik penduduk maupun aktivitas, menjadikan semakin banyaknya kebutuhan akan lahan terbangun yang mampu menggeser lahan pertanian yang ada. Perkembangan perubahan wilayah menjadi kota yang lebih besar menjadi hal yang diprediksi akan terjadi pada wilayah ini. Diperlukan respon yang baik dalam penanggulangannya dengan suatu kegiatan pengendalian pembangunan. Pengendalian pembangunan sebagai cerminan pengendalian pemanfaatan ruang untuk menciptakan suatu perkembangan wilayah yang teratur. Oleh karena itu, penelitian mengenai *implementasi pengendalian pembangunan pada kawasan pinggiran kota sedang*, menjadi penting untuk dilakukan sebagai upaya mengendalikan pembangunan di kawasan yang potensial untuk berkembang, dalam hal ini di Kecamatan Jekulo.

1.2 Perumusan Masalah

Kecamatan Jekulo sebagai kawasan pinggiran di Kabupaten Kudus memiliki dinamika perkembangan yang begitu pesat dengan ditandai pada perubahan kenampakan fisik yang jelas terlihat disaat semakin tingginya pembangunan di kawasan pinggiran yang disebabkan oleh semakin banyaknya jumlah penduduk di kawasan pinggiran yang menuntut adanya kebutuhan tempat aktivitas yang baru (Yunus, 2008: 3). Perkembangan kecamatan yang begitu pesat dengan potensinya sebagai jalur pantura timur dan pintu masuk ke Kabupaten Kudus menjadikan kecamatan ini mengalami perkembangan yang tidak hanya untuk bangunan tempat tinggal tetapi juga sebagai kawasan industri (sesuai dengan fungsi kawasan utamanya pada Perda Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kudus tahun 2002-2011) dan kawasan perdagangan jasa.

Perkembangan pemanfaatan ruang di Kecamatan Jekulo yang semakin pesat menjadi tidak terkendali disaat tidak adanya pengendalian pembangunan sebagai wujud kontrol terhadap setiap perkembangan pembangunan yang terjadi di lapangan. Namun yang terjadi selama ini adalah kurang tanggapnya atau perhatian dari pemerintah mengenai pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo dimana fokus kegiatan pengendalian pembangunan oleh pemerintah hanya pada kota-kota besar, padahal di kota yang lebih kecil/ sedang seperti Kecamatan Jekulo hal tersebut sangat penting. Perkembangan kawasan pinggiran yang tidak dapat dihindarkan lagi sebagai konsekuensi perembetan perkembangan wilayah menjadikan diperlukannya suatu kegiatan pengendalian pembangunan dalam proses pembangunan yang terjadi agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayahnya.

Pada dasarnya kegiatan pengendalian pembangunan baik itu bentuk kegiatan maupun instrumennya sudah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah. Namun peraturan sebagai aspek normatif masih dianggap tidak penting dan menjadikan tidak sesuai antara apa yang telah ditetapkan dalam kebijakan atau Peraturan Daerah dengan implementasinya di lapangan (empirik). Padahal aspek normatif (peraturan) menjadi acuan yang penting untuk diterapkan di Kecamatan Jekulo. Dari penjelasan di atas mendorong untuk diadakan penelitian mengenai implementasi pengendalian pembangunan kawasan pinggiran kota sedang dengan wilayah studi Kecamatan Jekulo. Penelitian ini berguna untuk menjawab pertanyaan (*research question*): bagaimana implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo sebagai kawasan pinggiran yang mengalami perkembangan wilayah pesat? Hal ini terkait pada bagaimana penerapan peraturan daerah Kabupaten Kudus sebagai acuan normatif dalam pelaksanaan kegiatan dan instrumen dalam pengendalian pembangunan yang dilakukan di Kecamatan Jekulo.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji implementasi pengendalian pembangunan di kawasan pinggiran Kecamatan Jekulo Kabupaten Kudus dengan sasaran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis bentuk-bentuk kegiatan dalam pengendalian pembangunan
Meliputi perizinan, *zoning*, subdivisi dan kegiatan pengawasan dalam setiap pengendalian pembangunan.
2. Analisis instrumen dalam pengendalian pembangunan
Meliputi instrumen *development charges* dalam perizinan, KDB, KLB, GSB dan RTH yang menjadi acuan yang diterapkan dalam setiap pembangunan demi tercipta pengontrolan dalam setiap kegiatan tersebut.

Kedua sasaran di atas merupakan 2 hal yang menjadi poin terpenting untuk mewujudkan tujuan dalam penelitian guna mengkaji implementasi pengendalian pembangunan di suatu wilayah.

I.4 Ruang Lingkup Penelitian

Objek penelitian berupa dokumen peraturan/kebijakan, kondisi lapangan dan stakeholder (masyarakat pelaku pembangunan dan pemerintah selaku pemangku kebijakan).

1. Dokumen meliputi, mekanisme pengendalian pembangunan, Keputusan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2003 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Terpadu Di Kabupaten Kudus, Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kudus tahun 2002-2011 yang di dalamnya mengatur tentang *zoning* kawasan, peraturan mengenai pembiayaan pembangunan (*development charges*) yaitu mengacu Peraturan Daerah Kabupaten Kudus No. 3 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2000 tentang Bangunan yang didalamnya mengatur KDB, KLB, GSB.
2. Lapangan (wilayah Studi: Kecamatan Jekulo) berupa melihat bagaimana implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo secara langsung melalui kesesuaian peruntukannya pada perkembangan kawasan terbangunnya dalam pemanfaatan lahan (*land use*), penerapan KDB, KLD, GSB dan RTH pada bangunan yang ada
3. Stakeholder (pemangku kepentingan) yang dijadikan obyek penelitian adalah sebagai berikut:
 - Masyarakat pelaku pembangunan
Masyarakat sebagai obyek penelitian bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi pengendalian pembangunan yang meliputi bagaimana proses perizinan,

pengawasan dan penerapan instrumen dalam setiap kegiatan pembangunan yang telah dilakukan. Masyarakat yang dimaksud adalah masyarakat yang memiliki bangunan dengan izin atau tidak pada bangunannya.

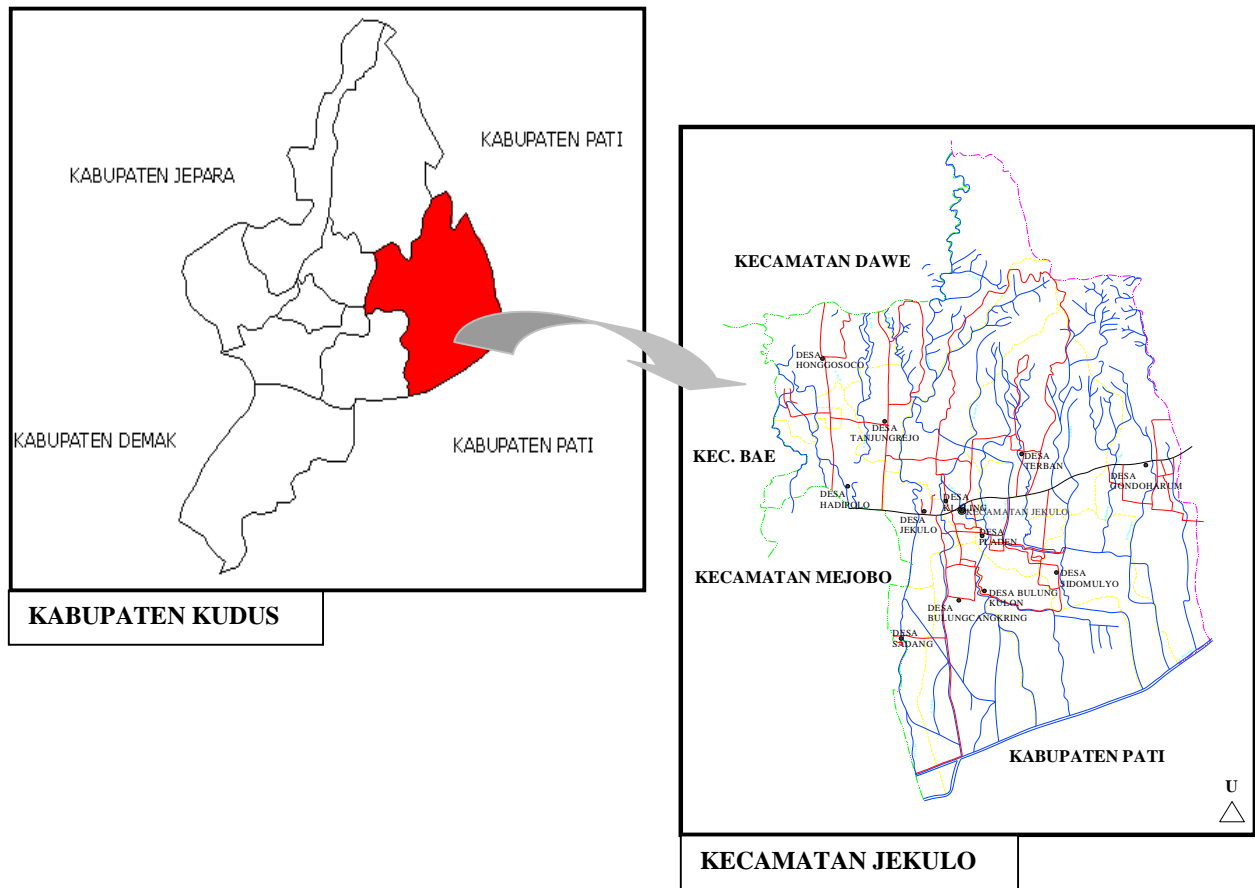
- Pemerintah

Pemerintah sebagai obyek penelitian dipilih pada pihak/orang yang mengerti benar dengan kegiatan pengendalian pembangunan. Adapun instansi terkait tersebut meliputi: Inspektorat (Badan Pengawasan Fungsional Daerah), Bappeda Kabupaten Kudus, Bagian Pembangunan, KPPT (Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu), Kantor Polisi Pamong Praja, Dinas Lingkungan Hidup, Dinas Pendapatan Nasional, Dinas Cipta Karya dan Tata Kota, Pihak Kecamatan Jekulo dan Kepala Desa.

Ketiga objek penelitian yang dikaji di atas sesuai dengan pembatasan substansi yang ditetapkan. Substansi dalam penelitian ini hanya sebatas studi kajian mengenai implementasi pengendalian pembangunan kawasan pinggir kota sedang dimana mengupas mengenai kegiatan pengendalian pembangunan yang meliputi:

1. Bentuk kegiatan pengendalian pembangunan, meliputi kegiatan perizinan, *zoning*, subdivisi dan kegiatan pengawasan yang dilakukan dalam setiap pembangunan.
2. Instrumen yang mengatur pengendalian pembangunan, meliputi development charges (terkait dengan pembiayaan perizinan/perubahan lahan (bangunan)), KDB (koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), GSB (Garis Sempadan Bangunan) dan RTH (Ruang Terbuka Hijau).

Pembahasan mengenai implementasi pengendalian pembangunan ini meliputi pembahasan implementasi bentuk kegiatan pengendalian pembangunan dan kesesuaiannya dengan peraturan atau kebijakan pembangunan yang ada. Implementasi yang dimaksudkan dalam penelitian ini hanya mengkaji bagaimana penerapan variabel penelitian dalam implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo, apakah masing-masing variabel ada dan diterapkan sesuai dengan normatifnya (sejauh mana variabel diterapkan). Batasan pembahasan ini dilakukan mengingat ada keterbatasan dalam penelitian itu baik dari segi data, substansi, wilayah dan yang lainnya. Dengan adanya batasan dan keterbatasan yang ada, diharapkan dapat menjadikan pembahasan dalam penelitian ini menjadi lebih fokus. Wilayah penelitian yaitu Kecamatan Jekulo Kabupaten Kudus yang memiliki luas wilayah 82,92 km² dengan jumlah penduduk 95.096 jiwa (Data Badan Pusat Statistik Kabupaten Kudus Tahun 2007) dengan batas administrasinya dapat dilihat pada Gambar 1.1.



Sumber: Hasil Analisis, 2008

Gambar 1.1
Orientasi Wilayah Studi
(Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus)

Kecamatan Jekulo sebagai wilayah studi merupakan kecamatan di pinggiran Kabupaten Kudus yang memiliki potensi untuk berkembang pesat. Kecamatan ini merupakan kawasan dengan peruntukan lahan utamanya sebagai kawasan industri dengan potensi strategis berada di jalur pantura timur. Dengan demikian, kecamatan ini memiliki tarikan yang cukup besar dan mampu menumbuhkan kebutuhan akan lahan terbangun yang semakin tinggi. Untuk itu diperlukan upaya untuk pengendalian pembangunan sehingga perkembangan kota dapat diarahkan sesuai dengan semestinya.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian sejenis yang menyoroti tentang implementasi pengendalian pembangunan telah dilakukan oleh pendahulu, namun memiliki beberapa perbedaan dengan penelitian yang sekarang

dilakukan. Pada penelitian kali ini lebih menyoroti sejauh mana implementasi pengendalian pembangunan ini sudah dilakukan pada kawasan pinggiran yakni di Kecamatan Jekulo sebagai upaya untuk mengimbangi perkembangan yang semakin pesat di kecamatan ini.

TABEL 1.2
KEASLIAN PENELITIAN

Peneliti	Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metodologi
Agus Cipto Waluyo, 2002	Tingkat kepatuhan masyarakat terhadap peraturan IMB sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar	Pasca sosialisasi mekanisme IMB yakni penggolongan tingkat kepatuhan masyarakat (kategori rendah, sedang, tinggi) berdasarkan indikator terhadap tingkat pengetahuan terhadap IMB, tingkat ketaatan, dan tingkat penghayatan	Analisis skoring dan tabulasi silang Random sampling Metode pengumpulan data: primer
Nurhidayat Budi Handoko, 2003	Evaluasi pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen IMB dan izin penggunaan bangunan di Kecamatan Kebayoran Lama Kota Jakarta	Kajian pada tahap pasca penerbitan dokumen IMB yakni faktor yang mempengaruhi bentuk pelanggaran SK IMB bangunan non tempat tinggal (KDB, KLB, GSB, fungsi bangunan)	Statistik deskriptif Teknik purposive sampling Metode pengumpulan data: sekunder dan primer
Dinilla Husna, 2007	Instrumen koefisien, garis sempadan dan ketinggian bangunan dalam pengendalian pembangunan di Kota Surakarta	Kajian terhadap keputusan perizinan, sejauh mana implementasi instrumen KDB, KLB, GSB dan ketinggian bangunan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan perizinan dan faktor-faktor mempengaruhi implementasi peraturan	Analisis deskriptif komparatif Pusposive sampling dan cluster Metode pengumpulan data : primer dan sekunder
Erma Novita Sari, 2008	Implementasi pengendalian pembangunan kawasan pinggiran kota sedang (studi kasus: jekulo kabupaten kudus)	Kajian terhadap implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo, meliputi bentuk kegiatan (perizinan, <i>zoning</i> , subdivisi, pengawasan) dan penerapan instrumen (<i>development charges</i> , GSB, KDB, KLB, RTH)	Analisis deskriptif kualitatif, telaah dokumen dan analisis komparatif Pusposiveful sampling Metode pengumpulan data : primer dan sekunder

Sumber: Analisis Penyusun, 2008

1.6 Posisi Penelitian dalam Perencanaan Wilayah dan Kota

Perencanaan wilayah dan kota merupakan salah satu kegiatan dalam penataan ruang. Menurut UU No 26 tahun 2006 tentang penataan ruang menyebutkan dalam pelaksanaan penataan ruang meliputi 3 kegiatan yaitu perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dimana kegiatan pengendalian pembangunan dapat juga dikatakan sebagai pengendalian pemanfaatan lahan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari kebijakan penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan (Tang dan Tang dalam kajian Kimpraswil, 2003). Jadi dapat dikatakan pengendalian pembangunan merupakan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang dalam penataan ruang.

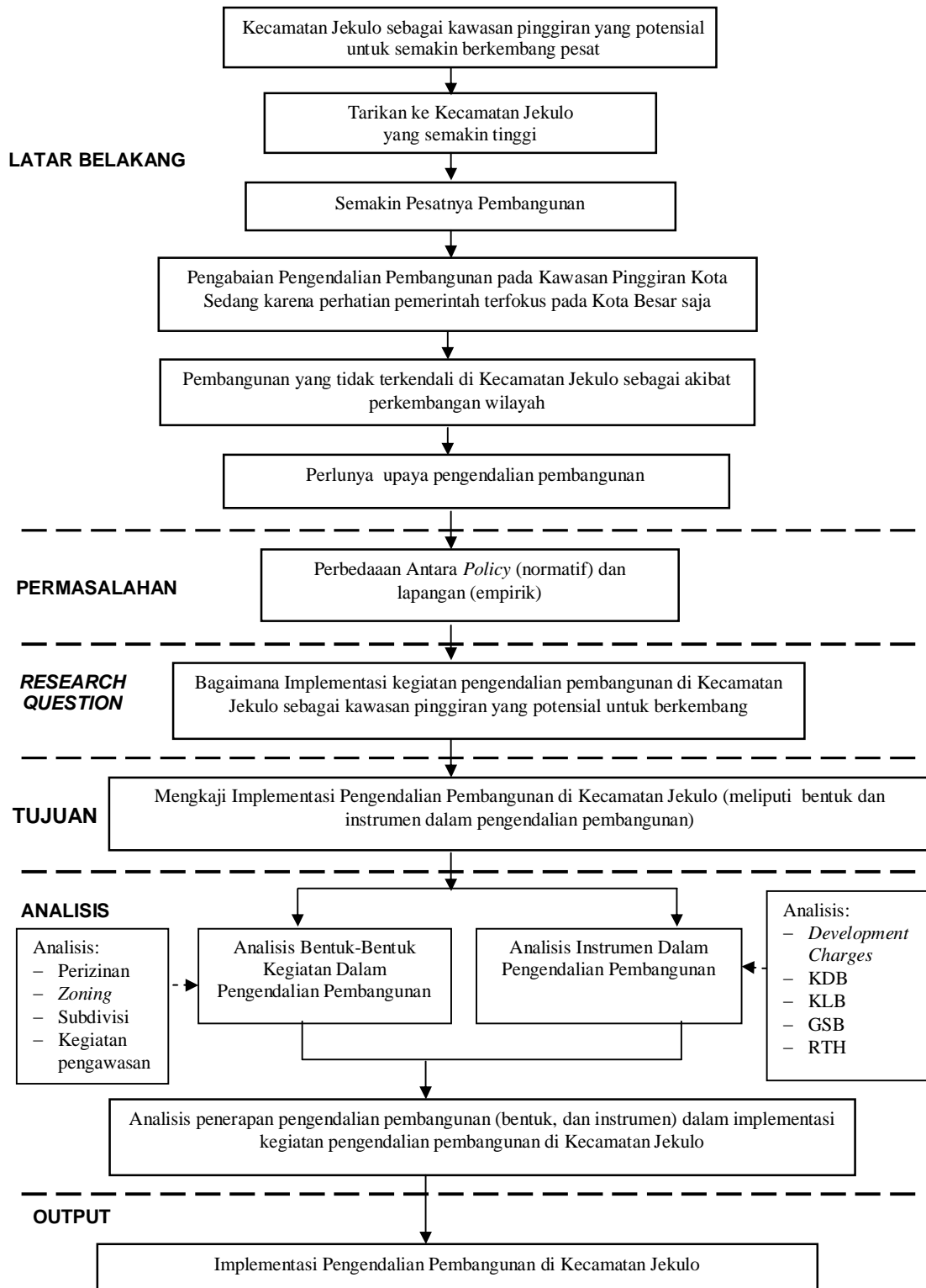
Posisi penelitian "Implementasi pengendalian pembangunan kawasan pinggiran kota sedang Jekulo Kabupaten Kudus" dalam Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota adalah sebagai kegiatan untuk mencapai pengendalian dalam kegiatan pembangunan sehingga akan menciptakan kota/ wilayah yang ideal. Penelitian ini merupakan kegiatan yang berorientasi pada *policy research* di mana kebijakan (*policy*) menjadi objek yang diteliti. Kebijakan yang diteliti adalah kebijakan yang berkaitan dengan kebijakan pengendalian pembangunan. Kegiatan pengendalian pembangunan merupakan salah satu dari kegiatan penataan ruang yang meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang (pengendalian pembangunan) yang berorientasi untuk menciptakan pembangunan kota yang ideal terutama di daerah pinggiran yang potensial sekali berkembang.

1.7 Manfaat Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu ilmu yang memberikan manfaat secara praktis dimana dapat menambah wawasan untuk nantinya dapat diimplementasikan di lapangan secara nyata. Penelitian ini yang menekankan pada implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo haruslah sesuai dengan kebijakan pengendalian pembangunan di Kabupaten Kudus, dengan begitu peraturan daerah yang telah ditetapkan (normatif) menjadi acuan untuk diterapkan di lapangan (empirik). Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pengetahuan praktek dalam suatu pengimplementasian kebijakan pengendalian pembangunan yang harus dipatuhi sebagai pedoman dalam pelaksanaan kegiatan pengendalian pembangunan di lapangan dan dapat dijadikan pegangan bagi pelaksana atau pihak yang berwenang untuk mematuhi dan menjalankan kebijakan pengendalian pembangunan tersebut.

1.8 Kerangka Pemikiran

Penelitian ini berangkat dari fenomena perkembangan kawasan pinggiran (Kecamatan Jekulo) sebagai kawasan potensial untuk semakin berkembang pesat yang menjadikan semakin banyaknya tarikan ke wilayah ini. Tarikan menjadikan pembangunan menjadi tidak terkendali sehingga diperlukan upaya pengendalian pembangunan. Namun yang menjadi permasalahan yang sering terjadi adalah tidak sinkronnya *policy* (normatif) dengan pelaksanaannya di lapangan (empirik) dan menjadikan pertanyaan dalam penelitian ini adalah bagaimana impelementasi pengendalian pembangunan dengan peraturan dan kebijakan tata ruang yang ada (melihat kesesuaiannya). Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.2.



Sumber: Analisis Penyusun, 2008

Gambar 1.2
Kerangka Pemikiran

1.9 Metode Penelitian

Merujuk pada tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka metode yang tepat digunakan adalah deskriptif. Metode deskriptif merupakan metode sederhana berupa narasi faktual tentang sesuatu yang terjadi, bisa menceritakan secara kronologis (Maxwell, 1996: 32). Penerapan metode deskriptif pada penelitian ini untuk memaparkan implementasi kegiatan pengendalian pembangunan di kawasan pinggirannya secara kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan penelitian yang berakar dari latar alamiah sebagai keutuhan, mengarahkan sasaran penelitian pada usaha menemukan teori dasar, bersifat deskriptif, lebih mementingkan proses daripada hasil (Moleong, 2002: 6). Kualitatif yang dilakukan merupakan pendekatan berdasarkan observasi langsung di lapangan yang melihat bagaimana implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo. Deskriptif kualitatif pada penelitian ini bersifat *explanatory* yaitu memaparkan implementasi pengendalian pembangunan yang didalamnya terkait dengan bentuk kegiatan pengendalian pembangunan dan penerapan instrumen dalam pengendalian pembangunan itu sendiri.

1.9.1 Teknik Pengambilan Sampel

Pemilihan responden dari kedua stakeholder dilakukan dengan penarikan sampel. Pemilihan responden ini terkait dengan kegiatan wawancara yang dilakukan kepada masyarakat dan pemerintah selaku pemangku kebijakan. Penarikan sampel yang dilakukan dengan teknik *purposeful sampling* yaitu teknik dengan tujuan untuk menggambarkan atau merepresentasikan gambaran tentang obyek tertentu yang telah dipilih dari keseluruhan populasi yang heterogen (Maxwell, 1996: 70). Wawancara yang dilakukan secara tidak terstruktur, dimana ditentukan kriterianya dahulu dan wawancara cukup ketika jawaban dari responden sama, berulang-ulang dan menjadi jenuh. Untuk penelitian ini, sampel yang akan diambil adalah:

- Masyarakat

Target masyarakat dalam penelitian ini adalah masyarakat yang memiliki kriteria yaitu pemilik bangunan yang ber-IMB dan yang tidak ber-IMB. Dimana dipilih dengan jumlah secara *accidental* (acak) dan disaat jawaban dari wawancara yang dilakukan sudah sama (berulang-ulang), maka wawancara cukup (tergantung pada kebutuhan di lapangan).

- Pemerintah

Pihak pemerintah yang dipilih merupakan dinas-dinas atau instansi terkait yang mengetahui dengan benar kegiatan pengendalian pembangunan baik itu kegiatan perizinan, *zoning*, subdivisi, pengawasan dan penerapan instrumen pengendalian pembangunan. Dinas-dinas terkait tersebut seperti yang telah disebut di atas dilakukan dengan wawancara.

1.9.2 Teknik Pengumpulan Data

Dalam mendapatkan data, terdapat beberapa teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu dengan 2 cara yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder.

1. Teknik Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer dalam penelitian ini adalah untuk mendapatkan data-data yang lebih ditekankan pada sifatnya non-fisik berupa pendeskripsian wilayah studi yang berkaitan dengan permasalahan sehingga dapat menambah informasi terkait dengan penguatan isu/permasalahan yang terjadi di wilayah studi tersebut. Data-data primer didapatkan dengan melakukan observasi langsung dilapangan, dan wawancara. Kegiatannya meliputi:

- Pengamatan langsung di wilayah studi untuk melihat bagaimana implementasi pengendalian pembangunan secara nyata di lapangan.
- Wawancara dilakukan ke dinas/instansi pemerintah (sebagai pihak regulator dan pengontrol dalam kegiatan pengendalian pembangunan) dan kepada masyarakat selaku pelaku pembangunan baik itu yang ber-IMB dan tidak ber-IMB.

2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini merupakan teknik untuk mendapatkan data yang berupa literatur, teori dan kebijakan mengenai kegiatan pengendalian pembangunan. Data sekunder yang dikumpulkan dengan melakukan survei literatur dan survei institusional.

- Survei literatur, merupakan survei yang bersumber pada buku, jurnal maupun makalah yang berkaitan dengan kegiatan pengendalian pembangunan untuk mengetahui gambaran mengenai tema obyek penelitian yang dilakukan
- Survei institusional merupakan survei yang dilakukan ke instansi-instansi terkait dengan kegiatan pengendalian pembangunan untuk mendapatkan dokumen atau peraturan/ kebijakan (review dokumen) dalam pengendalian pembangunan, meliputi:
 - Inspektorat (Badan Pengawasan Fungsional Daerah),
 - Bappeda Kabupaten Kudus, Bagian Pembangunan,
 - KPPT (Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu),
 - Kantor Polisi Pamong Praja,
 - Dinas Lingkungan Hidup,
 - Dinas Pendapatan Nasional,
 - Dinas Cipta Karya dan Tata Kota,
 - Pihak Kecamatan Jekulo dan Kepala Desa.

TABEL I.3
DATA PENELITIAN

Sasaran	Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Bentuk Data	Tahun Data	Sumber Data
Analisis bentuk-bentuk kegiatan dalam pengendalian pembangunan	Alur mendapatkan izin	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Bagan alur	2008	<ul style="list-style-type: none"> • KPPT Kabupaten Kudus • Pihak Kecamatan Jekulo dan Kepala Desa
	Perkembangan jumlah izin yang dikeluarkan	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Numerik	2007	KPPT Kabupaten Kudus
	Permasalahan dalam pembangunan	Data Primer	Wawancara	Deskriptif	2008	<ul style="list-style-type: none"> • KPPT Kabupaten Kudus • Pengamatan di Kecamatan Jekulo • Masyarakat Kecamatan Jekulo
	Rencana Guna Lahan	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Peta	2008	Bappeda Kabupaten Kudus
	<i>Land Use</i> saat ini	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Peta	2008	<ul style="list-style-type: none"> • Pengamatan di Kecamatan Jekulo • Bappeda Kabupaten Kudus
	Peraturan Subdivisi	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Peraturan Daerah (dokumen)	2008	Bappeda Kabupaten Kudus
	Mekanisme pengawasan dalam pengendalian pembangunan	Data Primer Data sekunder	Wawancara Survei Institusional (Review dokumen)	Deskriptif	2008	<ul style="list-style-type: none"> • Inspektorat • Bappeda Kabupaten Kudus • Bagian Pembangunan • Kantor Polisi Pamong Praja • Pihak Kecamatan Jekulo dan Kepala Desa
Analisis instrumen dalam pengendalian pembangunan	Ketentuan biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Peraturan Daerah (dokumen)	Terbaru	<ul style="list-style-type: none"> • KPPT Kabupaten Kudus • Dinas Pendapatan Daerah
	Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan di Kecamatan Jekulo	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Dokumen	2008	Dinas Cipta Karya dan Tata Kota
	Ketentuan Koefisien Lantai Bangunan untuk Kecamatan Jekulo	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Dokumen	2008	Dinas Cipta Karya dan Tata Kota
	Ketentuan Garis Sempadan Bangunan di Kecamatan Jekulo	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Dokumen	2008	Dinas Cipta Karya dan Tata Kota
	Ketentuan Proporsi Ruang Terbuka Hijau yang diterapkan di Kecamatan Jekulo	Data sekunder	Survei Institusional (Review dokumen)	Dokumen	2008	Dinas Lingkungan Hidup

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2008

1.9.3 Tahapan Penelitian

Skenario dalam penelitian ini dibagi menjadi 3 tahap yaitu tahap pertama yang berisi kajian dokumen, tahap kedua yang berisi melihat implementasi dari pengendalian pembangunan dan tahap ketiga melihat perbedaan yang muncul dari dokumen dan perwujudannya kegiatan pengendalian pembangunan di lapangan.

- Tahap pertama, dilakukan telaah dokumen terhadap peraturan yang berkaitan dengan kegiatan pengendalian pembangunan. Telaah dokumen ini meliputi kegiatan pengkajian terhadap kebijakan yang terkait bentuk pengendalian pembangunan yang meliputi perizinan, zonasi, subdivisi dan prosedur pengawasan yang dilakukan. Selain itu dilakukan review dokumen instrumen (*development charges*, KDB, KLB, GSB dan RTH) yang merupakan instrumen dalam pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo. Input yang dibutuhkan untuk telaah dokumen ini adalah sebagai berikut:
 - Keputusan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2003 tentang penyelenggaraan perizinan
 - Perda Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kudus tahun 2002-2011, walaupun tidak sesuai dengan UU penataan ruang yang terbaru, tapi masih dijadikan acuan dalam pembangunan di Kabupaten Kudus
 - Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 15 Tahun 2008 tentang organisasi dan tata kerja, inspektorat, Bappeda, lembaga Teknis Daerah, Satuan Polisi Pamong Praja, dan Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Kudus
 - Keputusan Bupati Nomor 24 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2000 tentang retribusi IMB
 - Peraturan Daerah Kabupaten Kudus No. 3 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2000 tentang Bangunan

Setelah dilakukan *check list* ada tidaknya peraturan tersebut, akan terdapat 2 kemungkinan dalam tahap 1 yang kemudian menjadi outputnya pada tahap ini dan menjadi input dalam tahap selanjutnya. Kedua kemungkinan ini adalah:

 - Jika dokumen ada maka ke tahap kedua yaitu melihat implementasinya di lapangan
 - Jika dokumen tidak ada, maka kemudian menjadi analisis selanjutnya dan menjadi pertanyaan mengapa dokumen tersebut tidak ada dan bagaimana di lapangannya.
- Tahap kedua, merupakan tahapan selanjutnya setelah diketahui adanya dokumen yaitu dengan melihat implementasi pengendalian pembangunan secara observasi langsung di lapangan. Dalam observasi di lapangan akan diketahui kesesuaian pelaksanaan

pembangunan di lapangan dengan dokumen yang menjadi peraturan untuk mewujudkan pengendalian pembangunan.

Setelah dilakukan *check list* terhadap kesesuaian tersebut, maka terdapat 2 kemungkinan yaitu iya dan tidak.

- Jika iya, maka dilakukan wawancara dengan menarik sampel secara accidental yang kemudian dianalisis dari hasil wawancara tersebut.
- Jika tidak, maka penelitian juga dilanjutkan dengan menarik sampel secara accidental juga dan kemudian dianalisis mengapa terjadi ketidaksesuaian tersebut.
- Tahap ketiga, ditarik kesimpulan bagaimana implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo

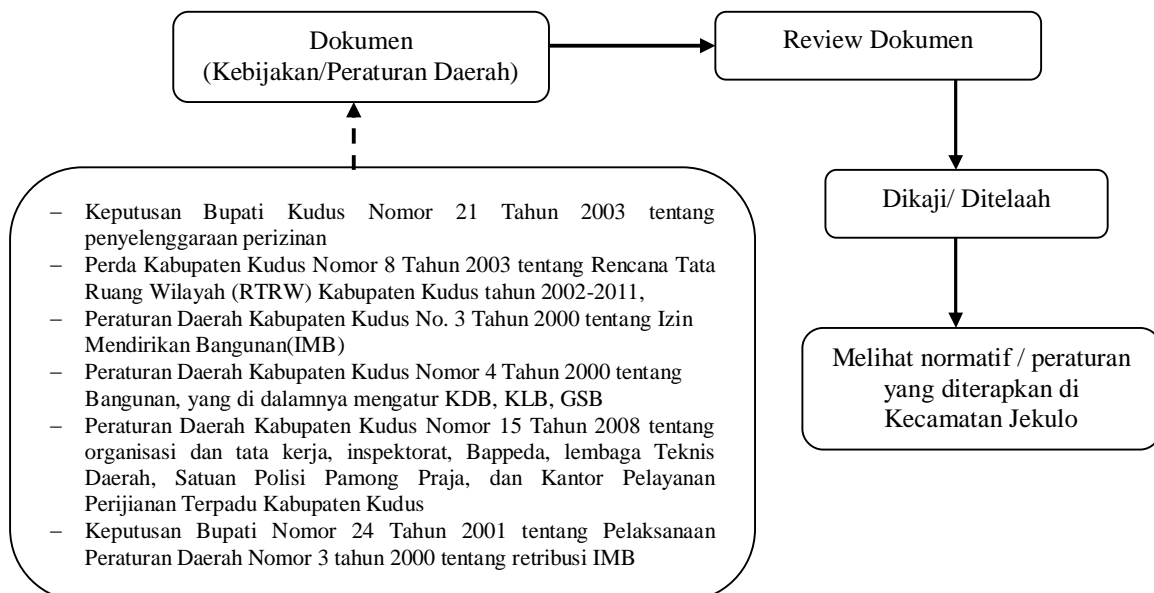
1.9.4 Teknik Analisis

Teknik analisis digunakan dalam mempermudah interpretasi data untuk menghasilkan output penelitian yang diharapkan. Adapun teknik analisis yang digunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Telaah dokumen

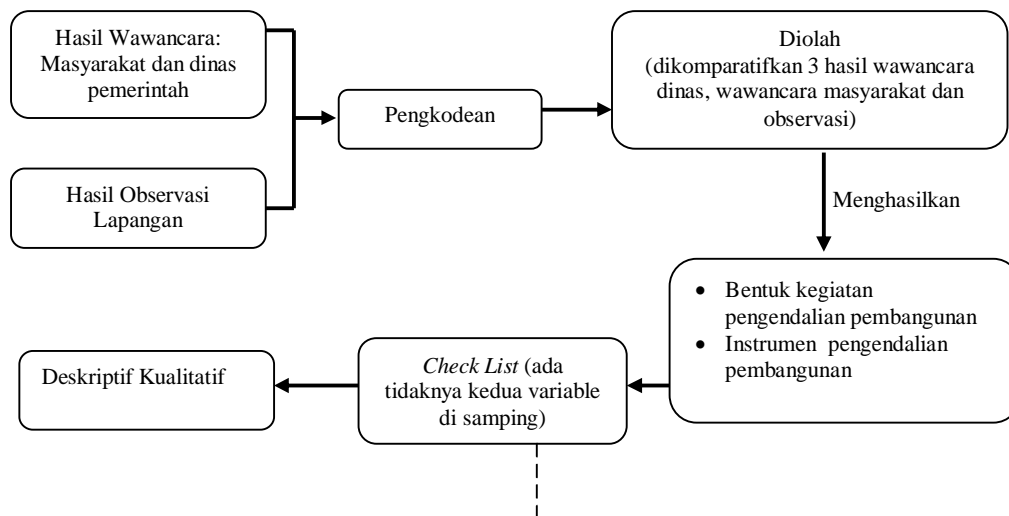
Telaah dokumen dilakukan untuk kebijakan atau peraturan daerah yang berkaitan dengan kegiatan pengendalian pembangunan yang kemudian dikaji atau ditelaah untuk mendapatkan informasi atau aturan yang pasti mengenai kegiatan pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo. Dari masing-masing peraturan ditelaah bagaimana sebenarnya masing-masing dokumen tersebut mengatur kegiatan pengendalian pembangunan. Kemudian dijadikan acuan dalam mengkaji implementasi kegiatan pengendalian pembangunan yang kemudian dipaparkan dan dibandingkan ke lapangan.

Adapun mekanisme telaah dokumen adalah sebagai berikut:



2. Analisis Deskriptif Kualitatif

Teknik analisis deskriptif kualitatif merupakan teknik analisis yang berupa pemaparan/ naratif/ *explanatory* yang dilakukan untuk menggambarkan dengan benar bagaimana masing-masing variabel dijalankan di lapangan. Pemaparan ini dilakukan dengan melakukan *check list* terhadap masing-masing variabel apakah ada/ tidak variabel penelitian (bentuk dan peraturan/instrumen) di Kecamatan Jekulo, kemudian dijelaskan bagaimana penerapan masing-masing variabel di lapangan. Hasil wawancara pemerintah dan masyarakat pelaku pembangunan yang telah disimpulkan jawabannya per nomor, dan observasi di lapangan kemudian dilakukan pengkodean berdasarkan sumber informasinya. Kode untuk hasil wawancara dinas (W1), hasil wawancara masyarakat (W2) dan hasil observasi (O). Informasi-informasi dari masing-masing pengkodean ini kemudian diolah sehingga menghasilkan suatu kesimpulan ada tidaknya variabel dalam pengendalian pembangunan. Tujuan dari pendeskripsian ini adalah untuk mendeskripsikan bagaimana implementasi variabel dalam kegiatan pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo. Alur teknik deskriptif kualitatif adalah sebagai berikut:

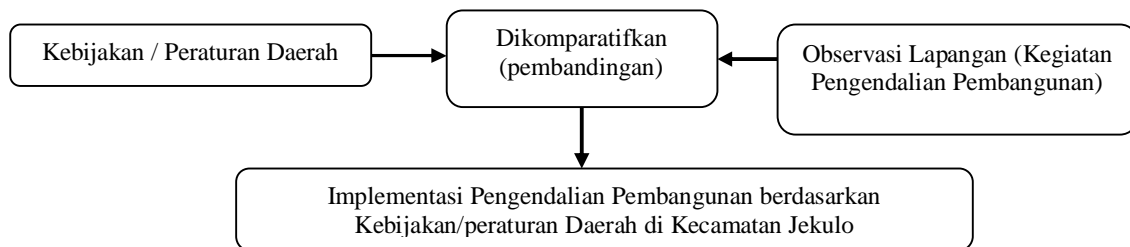


Variabel	Ada/Tidak (v = ada ; - = tidak)	Penjelasan
Bentuk kegiatan		
• Perizinan		
• Zoning		
• Subdivisi		
• Kegiatan Pengawasan		
Peraturan (instrumen) pengendalian pembangunan		
• <i>Development Charges</i> (Pembiayaan Pembangunan)		
• KDB		
• KLB		
• GSB		
• RTH		

3. Analisis Komparatif (Pembandingan)

Pembandingan ini dilakukan untuk melihat implementasi dari peraturan pengendalian pembangunan terhadap kegiatan di lapangan. Mekanismenya adalah melihat masing-masing kebijakan terkait pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo melalui telaah dokumen. Kemudian dilihat apakah kebijakan tersebut dilaksanakan di lapangan dan sesuai. Dikatakan sesuai jika apa yang telah ditetapkan di peraturan diimplementasikan di lapangan dengan tepat. Output yang dihasilkan adalah diketahuinya apakah kebijakan tersebut dilakukan dalam kegiatan pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo.

Adapun alur dalam teknik analisis komparatif adalah sebagai berikut:



Tabel perbandingan dalam teknik komparatif:

Kebijakan	Implementasi Pengendalian Pembangunan di Lapangan	
	Kesesuaian dengan Kebijakan (v = sesuai, - = tidak sesuai)	Penjelasan
Keputusan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2003 tentang penyelenggaraan perizinan (.....)		
Perda Kabupaten Kudus Nomor 8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kudus tahun 2002-2011 (.....)		
Perda Nomor 3 Tahun 2000 tentang IMB (.....)		
Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 15 Tahun 2008 tentang organisasi dan tata kerja, inspektorat, Bappeda, lembaga Teknis Daerah, Satuan Polisi Pamong Praja, dan Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Kudus (.....)		
Keputusan Bupati Nomor 24 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2000 tentang retribusi IMB (.....)		
Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2000 tentang Bangunan, yang di dalamnya mengatur:		
– KDB (.....)		
– KLB (.....)		
– GSB (.....)		

Sesuai : Ada dilapangan

Tidak Sesuai : Tidak diterapkan di lapangan

1.10 Sistematika Pembahasan

Laporan penelitian ini meliputi 5 tahapan yang berupa bab dimana bab 1 menjelaskan dan menekankan pada latar belakang penelitian ini diangkat dan perumusan masalah dalam penelitian yang dilengkapi dengan tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran yang menjadi alur proses dalam penelitian ini, keaslian penelitian sehingga tidak terjadi duplikasi/plagiasi penelitian, dan posisi penelitian dalam lingkup perencanaan wilayah dan kota. Selain itu, dalam bab 1 ini juga dijelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan, meliputi pendekatan penelitian, teknik pengambilan sampel, teknik pengumpulan data dan teknik analisis yang digunakan sehingga jelas bagaimana pengolahan data dan analisis dilakukan.

Pada bab 2 dalam laporan ini berisi kajian literatur mengenai pengendalian pembangunan yang digunakan sebagai acuan teori dalam upaya pengkajian tema pengendalian pembangunan tersebut. Bab ini menjelaskan mengenai bentuk-bentuk kegiatan pengendalian pembangunan dan instrumennya. Dalam pengendalian pembangunan ternyata meliputi suatu kegiatan perizinan, zonibg, subdivisi/rinci/detail dan pengawasan sedangkan instrumen dalam pengendalian pembangunan meliputi *development charges*, KDB, KLB, GSB dan RTH. Dalam bab ini juga akan disertakan *best practice* model kegiatan pengendalian pembangunan baik itu di dalam dan di luar Indonesia sebagai pemerikaya pengetahuan implementasi pengendalian pembangunan dan dapat menjadi kajian bagi identifikasi pengendalian pembangunan. Akhir dari bab ini berupa sintesis variabel penelitian dan sinesis teori dari kajian yang telah dilakukan.

Pada bab 3 merupakan hasil identifikasi awal penelitian mengenai pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo yang telah disesuaikan dengan kajian literatur dengan tema yang sama sehingga akan terlihat sinkron antara bab 3 dan 2 nya. Bab 3 ini meliputi kegiatan peizinan, *zoning*, subdivisi, pengawasan dan penerapan instrumen yang disertai juga isu-isu dalam implementasi pengendalian tersebut. Sedangkan pada bab 4 akan dibahas tentang analisis implementasi pengendalian pembangunan di Kecamatan Jekulo yang dibagi menjadi 5 analisis yaitu: analisis proses perizinan dalam pembangunan, analisis penerapan *zoning* dalam pembangunan, analisis penerapan subdivisi dalam pembangun, analisis kegiatan pengawasan dalam pembangunan, analisis penerapan peraturan (instrumen) pengendalian pembangunan yang meliputi *development charges* atau pembiayaan, KDB, KLB, GSB dan RTH. Pada akhir bab ini berupa temuan studi selama penelitian ini berlangsung. Pada bab 5 merupakan bab terakhir dalam laporan kolokium ini sebagai bab penutup yang berisi mengenai kesimpulan dari penelitian yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan rekomendasi.