



EFEKTIVITAS PERATURAN ZONASI SEBAGAI ALAT PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KOTA YOGAKARTA

INTISARI

Peraturan zonasi merupakan alat untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang cukup mudah dilakukan dan efektif untuk dapat menjaga lingkungan kota yang sehat, produktif dan nyaman untuk ditinggali. Walaupun demikian, di Indonesia masih belum banyak kota yang menerapkan aturan tersebut, dan masih banyak pula keraguan akan efektivitas peraturan zonasi.

Penelitian ini dilakukan untuk mengevaluasi efektivitas peraturan zonasi sebagai alat pengendalian pemanfaatan ruang yang terdiri dari pedoman dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, dan kendali mutu pemanfaatan ruang. Penelitian ini menggunakan pendekatan gabungan kuantitatif dan kualitatif dengan melakukan analisis terhadap pemanfaatan ruang yang telah memiliki izin.

Hasilnya adalah peraturan zonasi cukup efektif dalam mengendalikan pemanfaatan ruang terutama sebagai pedoman dalam pemberian izin pemanfaatan ruang baru dan untuk mengendalikan fungsi bangunan/kegiatan pada zona yang telah ditentukan. Namun, peraturan zonasi masih kurang efektif dalam mengendalikan densitas bangunan pada tiap persil dan kurang efektif untuk mendorong peningkatan ruang terbuka hijau privat.

Faktor yang mempengaruhi keefektifan peraturan zonasi adalah karena isi peraturan zonasi yang adaptif terhadap kondisi eksisting, sehingga masyarakat tidak terlalu kesulitan dalam mematuhi aturan tersebut. Faktor yang lain adalah kapasitas pelaksana perizinan yang cukup baik dalam memberikan izin sesuai dengan peraturan zonasi, serta adanya dukungan terhadap peraturan zonasi berupa aturan yang lengkap terkait sanksi dan insentif disinsentif. Adapun faktor yang mempengaruhi kurang efektifnya peraturan zonasi adalah karena kurangnya komitmen pemerintah yang ditandai oleh minimnya SDM yang mengawasi pelaksanaan pembangunan serta penegakan sanksi yang kurang tegas.

Kata kunci : peraturan zonasi, pengendalian pemanfaatan ruang, efektivitas, izin mendirikan bangunan



EFFECTIVENESS OF ZONING REGULATION AS A TOOL FOR CONTROL OF LAND USE IN THE CITY OF YOGYAKARTA

ABSTRACT

Zoning regulation is a tool to control land use which is quite easy to be used and effective in maintaining a healthy, productive and comfortable city environment to live in. However, in Indonesia there are still not many cities that implement this rule, and there are still many doubts about the effectiveness of zoning regulation.

This research was conducted to evaluate the effectiveness of zoning regulation as a mean of controlling land use which consists of guidelines in granting permission to land use, and quality control of land use. This study was using a combined quantitative and qualitative approach by analyzing the use of permitted land use.

The result is that zoning regulation is quite effective in controlling land use, especially as a guideline in granting new land use permits and for controlling building functions / activities in predetermined zones. However, zoning regulation is still less effective in controlling building density in each parcel and is less effective in encouraging an increase in private green open space.

Factors that influence the effectiveness of zoning regulation are because the contents of zoning regulations are adaptive to existing conditions, so that people are not too difficult to comply with this rule. Another factor is the capacity of implementing permits that is quite good in giving licenses in accordance with zoning regulation, as well as the support for zoning regulation in the form of complete rules regarding sanctions, incentives, and disincentive. The factors that influence the ineffectiveness of zoning regulations are due to a lack of government commitment which is characterized by the lack of human resources who oversee the implementation of development and enforcement of sanctions that are less strict.

Keywords: zoning regulation, land use control, effectiveness, building permits