



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
INTISARI	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Pertanyaan Penelitian	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	6
1.6 Keaslian Penelitian	6
1.7 Sistematika Penulisan	11
II. TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Perencanaan Guna Lahan	12
2.2 Pengendalian Guna Lahan	14
2.3 Peraturan zonasi.....	18
2.3.1 Sejarah Peraturan Zonasi	18
2.3.2 Pengertian Zonasi	20
2.3.3 Fungsi Peraturan Zonasi	21
2.3.4 Isi Peraturan Zonasi	23
2.3.5 Kritik terhadap Peraturan Zonasi	26
2.4 Izin Pemanfaatan Ruang.....	29
2.5 Efektivitas Peraturan zonasi	30
2.6 Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Peraturan Zonasi	32
2.7 Kerangka Teori Penelitian	38
III. METODE PENELITIAN	41
3.1 Pendekatan Penelitian	41
3.2 Lokasi Penelitian	42
3.3 Metode Pengumpulan Data	42
3.4 Metode Analisis Data	47
3.5 Unit Amatan dan Unit Analisis	52
3.6 Tahapan Penelitian	55
IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	57
4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian	57



4.1.1	Gambaran Umum Kondisi Fisik Kota.....	57
4.1.2	Gambaran Umum Kondisi Kependudukan Kota	59
4.1.3	Gambaran Umum Kondisi Ekonomi Kota.....	63
4.2	Gambaran Umum Pemanfaatan Ruang Kota Yogyakarta.....	68
4.3	Pengaturan Tata Ruang Kota Yogyakarta	69
4.3.1	Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta	69
4.3.2	Rencana Detil Tata Ruang Kota Yogyakarta	73
4.4	Perizinan Pemanfaatan Ruang di Kota Yogyakarta	76
4.4.1	Proses Pemberian IMB	76
4.4.2	<i>Advice Planning</i>	79
4.4.3	Realisasi IMB.....	81
4.4.4	Retribusi IMB	83
4.4.5	Pengawasan IMB	86
V.	HASIL DAN PEMBAHASAN	90
5.1	Efektivitas Peraturan Zonasi sebagai Alat Pengendalian Pemanfaatan Ruang	90
5.1.1	Kesesuaian pemberian izin pemanfaatan ruang.....	90
5.1.2	Ketertiban IMB	92
5.1.3	Kesesuaian fungsi bangunan.....	94
5.1.4	Kesesuaian lantai bangunan	96
5.1.5	Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	100
5.1.6	Kesesuaian Koefisien Dasar Hijau (KDH)	102
5.1.7	Kesesuaian Garis Sembadan Bangunan (GSB)	104
5.1.8	Penilaian Efektivitas	107
5.2	Faktor yang Mempengaruhi Peraturan Zonasi	108
5.3	Dialog Komprehensif dan Teoritik Penelitian.....	122
VI.	PENUTUP	129
6.1	Kesimpulan.....	129
6.2	Rekomendasi	131
6.2.1	Rekomendasi Praktik	131
6.2.2	Penelitian Lanjutan.....	132
	DAFTAR PUSTAKA	134
	LAMPIRAN	136



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Teori	40
Gambar 3.1	Persentase Fungsi Bangunan	53
Gambar 3.2	Tahapan Penelitian.	56
Gambar 4.1	Peta Wilayah Administrasi Kota Yogyakarta.....	58
Gambar 4.2	Penduduk menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin tahun 2016	62
Gambar 4.3	Perkembangan Jumlah Hotel di Kota Yogyakarta.	67
Gambar 4.4	Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Yogyakarta.....	71
Gambar 4.5	Rencana Pola Ruang Kota Yogyakarta	72
Gambar 4.6	Peta Rencana Pola Ruang Kota Yogyakarta.	75
Gambar 4.7	Contoh Advice Planning.....	80
Gambar 4.8	Jenis bangunan ber-IMB di Kota Yogyakarta Tahun 2015-2017.....	81
Gambar 4.9	Perbandingan luas wilayah dan jumlah IMB.....	83
Gambar 4.10	Hasil Pengawasan IMB tahun 2015-2017	88
Gambar 5.1	Contoh bangunan rumah dengan halaman yang bisa dimanfaatkan sebagai tempat parkir dan RTH	104
Gambar 5.2	Contoh bangunan hotel sesuai dengan aturan zonasi	106
Gambar 5.3	Potongan peta pola ruang Kecamatan Jetis.	109
Gambar 5.4	Potongan peta pola ruang Kecamatan Gondokusuman	110
Gambar 5.5	Bangunan di Kecamatan Kraton yang tetap mempertahankan ciri khas arsitektur Jawa dengan ketinggian satu lantai.....	115
Gambar 5.6	Bangunan yang melanggar KDB dan GSB.	116
Gambar 5.7	Dua toko ber-IMB di Malioboro	116
Gambar 5.8	Bangunan baru tanpa RTH	118
Gambar 5.9	Ruang terbuka yang diprioritaskan untuk tempat parkir.	118
Gambar 5.10	Fasilitas publik yang melanggar GSB	120
Gambar 5.11	Trotoar tidak berfungsi karena digunakan untuk parkir bangunan komersial.....	121
Gambar 5.12	Hotel 8 lantai yang dapat mengganggu sirkulasi jalan raya	121
Gambar 5.13	Contoh lampiran berita acara pemeriksaan	122
Gambar 5.14	Hubungan Antara Variabel.....	125



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Penelitian Sejenis	8
Tabel 2.1	Alat, Aplikasi, dan Strategi Pengendalian Pemanfaatan Ruang	18
Tabel 2.2	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Peraturan Zonasi.....	37
Tabel 2.3	Kerangka Berfikir.....	38
Tabel 3.1	Populasi dan Sampel Penelitian	44
Tabel 3.2	Sebaran Sampel Berdasarkan Fungsi dan Lokasi Kecamatan .	45
Tabel 3.3	Perhitungan Efektivitas Peraturan Zonasi	50
Tabel 3.4	Fungsi Bangunan dan Pengelompokannya	52
Tabel 3.5	Variabel Penelitian 1	54
Tabel 3.6	Variabel Penelitian 2	55
Tabel 4.1	Daftar Kecamatan dan Luasnya di Kota Yogyakarta.....	59
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk per Kecamatan Tahun 2016.....	60
Tabel 4.3	Penduduk Berumur 15 Tahun ke atas Menurut Pendidikan Tertinggi yang Ditamatkan Tahun 2015	62
Tabel 4.4	Distribusi PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2013-2016 (juta rupiah)	64
Tabel 4.5	Laju Pertumbuhan Ekonomi menurut Kabupaten/Kota di DIY	65
Tabel 4.6	Jumlah Kunjungan Wisatawan ke Kota Yogyakarta.....	66
Tabel 4.7	Banyaknya Usaha, Tenaga Kerja dan Nilai Investasi Industri Kecil dan Menengah Tahun 2016	68
Tabel 4.8	Penggunaan Lahan di Kota Yogyakarta.....	69
Tabel 4.9	Pembagian Zona dalam RDTR dan PZ Kota Yogyakarta.....	73
Tabel 4.10	Jumlah IMB per kecamatan di Kota Yogyakarta	82
Tabel 4.11	Hasil pengawasan IMB	87
Tabel 4.12	Jenis Ketidaksesuaian IMB	88
Tabel 5.1	Zonasi Kawasan Penelitian	91
Tabel 5.2	Kesesuaian Izin dengan Peraturan Zonasi.....	92
Tabel 5.3	Kondisi Bangunan	93
Tabel 5.4	Ketertiban Bangunan.....	94
Tabel 5.5	Kesesuaian Fungsi Bangunan Eksisting.....	95
Tabel 5.6	Fungsi Bangunan yang Tidak Sesuai dengan Peraturan Zonasi	95
Tabel 5.7	Perhitungan Jumlah Lantai Maksimal.....	97
Tabel 5.8	Jumlah Bangunan Berdasarkan Jumlah Lantai Bangunan Tiap Zona	98
Tabel 5.9	Kesesuaian KDB Eksisting dengan Peraturan Zonasi Berdasarkan Zona.....	100
Tabel 5.10	Kesesuaian KDB Eksisting dengan Peraturan Zonasi Berdasarkan Fungsi Bangunan.....	101
Tabel 5.11	Kesesuaian KDH Eksisting dengan Peraturan Zonasi Berdasarkan Zona.....	102



Tabel 5.12 Kesesuaian KDH Eksisting dengan Peraturan Zonasi Berdasarkan Fungsi Bangunan.....	103
Tabel 5.13 Kesesuaian GSB Eksisting dengan Peraturan Zonasi Berdasarkan Zona.....	105
Tabel 5.14 Kesesuaian GSB Eksisting dengan Peraturan Zonasi Berdasarkan Fungsi Bangunan.....	106
Tabel 5.15 Penilaian Akhir Efektivitas Peraturan Zonasi	107
Tabel 5.16 Efektivitas Peraturan Zonasi Berdasarkan Variabel dan Fungsi Bangunan.....	122
Tabel 5.17 Faktor yang Mendukung Efektivitas Peraturan Zonasi.....	126