

ABSTRAK

Dalam proses penataan ruang di berbagai wilayah Indonesia, pelaksanaan pemanfaatan ruang kerap kali tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebelumnya, sehingga diperlukan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang. Saat ini, telah ada peraturan zonasi sebagai salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang. Namun, hingga kini rencana peraturan zonasi di banyak kota di Indonesia ini belum berlaku, termasuk di kawasan perkotaan Kabupaten Sleman. Oleh karena itu, rencana peraturan zonasi tersebut belum dapat dipastikan keberhasilannya dan belum diketahui kemampuan implementasinya. Di samping itu, pemberlakuan peraturan zonasi yang merupakan instrumen *Land Development Control* sebagai bagian dari *Spatial Growth Management* diindikasikan dapat terhambat oleh perbedaan pemahaman masyarakat tentang *Land Development Rights (LDR)*. Sehubungan dengan hal tersebut, saat ini masih terdapat kurang jelasnya teori dalam menjelaskan permasalahan ini. Dengan demikian, penelitian ini memiliki tujuan, yaitu: (1) Menjelaskan terbentuknya kepatuhan masyarakat terhadap peraturan tata bangunan sebagai modal implementabilitas rencana peraturan zonasi Kecamatan Depok Kabupaten Sleman; (2) Menjelaskan hubungan di antara variabel-variabel pengetahuan masyarakat, pemahaman masyarakat, transparansi aturan yang meliputi tingkat kemudahan masyarakat memperoleh informasi tentang aturan dan tingkat kejelasan informasi aturan yang diperoleh, kesesuaian tata bangunan, dan kesediaan masyarakat untuk menyesuaikan aturan, sebagai dasar analisis terbentuknya kepatuhan masyarakat terhadap peraturan tata bangunan dalam rencana peraturan zonasi Kecamatan Depok Kabupaten Sleman; dan (3) Mengidentifikasi faktor-faktor penentu kepatuhan terhadap peraturan tata bangunan dalam rencana peraturan zonasi Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dengan metode analisis kuantitatif-kualitatif. Kepatuhan masyarakat terhadap peraturan tata bangunan diindikasikan dari aspek kesesuaian tata bangunan dan aspek kesediaan masyarakat untuk menyesuaikan aturan, sehingga didapatkan empat tingkatan kepatuhan masyarakat yang meliputi patuh, berpotensi patuh, berpotensi tidak patuh, dan tidak patuh. Dari analisis data-data hasil wawancara kuesioner dan observasi lapangan kepada 108 responden, disimpulkan bahwa kepatuhan masyarakat terhadap peraturan tata bangunan merupakan kombinasi dari kesadaran terhadap sesuai-nya aturan dengan nilai-nilai yang dianutnya, respon terhadap kekuatan pemerintah, ada-tidaknya kompensasi dari pemerintah, dan fleksibilitas teknis tatanan terkait luas lahan masyarakat. Kesadaran menjadi modal paling besar dalam implementabilitas peraturan tata bangunan. Ditemukan tiga karakteristik masyarakat berdasarkan jenis kesadarannya di Kecamatan Depok, yaitu 'masyarakat kultural', 'masyarakat transaksional', dan 'masyarakat struktural'. Untuk meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap peraturan tata bangunan, diperlukan intervensi pemerintah yang sesuai dengan karakteristik masyarakatnya.

Kata Kunci: Faktor-faktor Kepatuhan Masyarakat, Peraturan Tata Bangunan, Implementabilitas Rencana Peraturan Zonasi, *Land Development Rights*, *Spatial Growth Management*

ABSTRACT

In the spatial planning process in the regions of Indonesia, the space utilization implementation is not often in accordance with the spatial planning that has been appointed previously, so the guideline of space utilization control is required. Currently, there has been zoning regulation as one of the instruments of space utilization control. However, zoning regulation in many cities in Indonesia are not yet ratified, included in the urban area of Sleman Regency. Therefore, the zoning regulation can't be ascertained its success and not yet known the ability of its implementation. Furthermore, enforcement of zoning regulation as a part of Spatial Growth Management is indicated to be hampered by differences of society understanding about Land Development Rights (LDR). About this problem, there is still a lack of clarity in explaining the theory. Therefore, the purposes of this research are (1) to describe the formation of society obedience to building codes as the implementability capital of zoning regulation plan in Depok District of Sleman Regency; (2) to describe the relations between the variables of society knowledge, society understanding, rules transparency (the level of public convenience to obtain the rules information and the level of clarity of the rules information that was obtained), the conformity of building structure, and the society willingness to adjust the rules, as the analytical basis for the society obedience formation to building codes on zoning regulation plan in Depok District of Sleman Regency; and (3) to identify the determinants of the society obedience to building codes on zoning regulation plan in Depok District of Sleman Regency.

The research used the deductive approach with quantitative-qualitative analytical methods. The society obedience to building codes on zoning regulation plan was indicated from two aspects. There were the conformity of building structure and the society willingness to adjust the rules. From these two aspects, were obtained four levels of society obedience: obedient, potentially obedient, potentially disobedient, and disobedient. Based on analysis of the questionnaire interview and field observation result datas to 108 respondents, were concluded that the society obedience to building codes is the combination of society consciousness of conformity with them values, responses to government strengths, government compensations, and technical flexibility of the land area. Consciousness becomes the greatest capital in the implementability of building codes on zoning regulation plan. In Depok District of Sleman Regency, were found three characteristics of society based on their consciousness. There are 'cultural society', 'transactional society', and 'structural society'. To improve the society obedience to building codes, the government interventions that are appropriate to the characteristics of society are required.

Keywords: *Determinants of Society Obedience, Building Codes, Implementability of Zoning Regulation Plan, Land Development Rights, Spatial Growth Management*