

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Hasil Penelitian yang Diharapkan.....	6
1.5 Manfaat Penelitian .....	6
1.6 Batasan Penelitian.....	7
1.7 Keaslian Penelitian.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1 Peraturan zonasi dalam <i>Spatial Growth Management</i> .....	11
2.2 Peraturan Zonasi sebagai Instrumen <i>Land Development Control</i> .....	13
2.3 Peraturan Zonasi vs <i>Land Development Rights</i> .....	15
2.4 Implementasi Peraturan Zonasi sebagai Kebijakan Publik.....	17
2.5 Konsep Kepatuhan terhadap Aturan (Kepatuhan Hukum) .....	20
2.6 Ukuran Keberhasilan Implementasi Rencana Peraturan Zonasi.....	22
2.7 Kerangka Teori .....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>26</b>
3.1 Pendekatan Penelitian.....	26
3.2 Unit Amatan dan Unit Analisis.....	27
3.3 Variabel Penelitian.....	27
3.4 Populasi dan Sampel Penelitian .....	30

xi

3.5	Alat/ Instrumen Penelitian .....	36
3.6	Cara dan Langkah Pengumpulan Data.....	43
3.7	Metode Analisis Data.....	45
3.8	Tahapan Penelitian.....	48
<b>BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN.....</b>		<b>51</b>
4.1	Perkembangan Wilayah Penelitian .....	51
4.2	Kecamatan Depok dalam Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.....	54
4.3	Dinamika Pertanahan dan Bangunan di Kecamatan Depok .....	57
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>60</b>
5.1	Karakteristik Tipologi Responden .....	60
5.1.1	Kedekatan Lahan dengan Jalan Raya .....	60
5.1.2	Jenis Penggunaan Lahan ( <i>Land Use</i> ).....	62
5.1.3	Luas Lahan.....	64
5.2	Pengetahuan dan Pemahaman Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok.....	67
5.2.1	Hubungan Karakteristik Masyarakat dengan Pengetahuan Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok .....	69
5.2.2	Hubungan Tingkat Kemudahan Masyarakat Memperoleh Informasi Peraturan Tata Bangunan dengan Pengetahuan Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok .....	73
5.2.3	Hubungan Pengetahuan Masyarakat dengan Pemahaman Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok .....	77
5.2.4	Hubungan Tingkat Kejelasan Informasi Peraturan Tata Bangunan yang Diperoleh Masyarakat dengan Pemahaman Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok.....	79
5.3	Kepatuhan Masyarakat terhadap Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok.....	81
5.3.1	Tingkat Kepatuhan Masyarakat terhadap Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok.....	93
5.4	Faktor Penentu Kepatuhan Masyarakat terhadap Peraturan Tata Bangunan Kecamatan Depok.....	100
5.4.1	Faktor Aturan yang Sesuai dengan Nilai yang Dianutnya.....	102
5.4.2	Faktor Ada-Tidaknya Kompensasi dari Pemerintah.....	103
5.4.3	Faktor Respon terhadap Kekuatan Pemerintah.....	106
5.4.4	Faktor Fleksibilitas Tatanan terkait Luas Lahan.....	107
5.5	Pertalian antara <i>Land Development Rights</i> dengan Kewenangan Pemerintah dalam <i>Spatial Growth Management</i> .....	111

5.6	Ringkasan Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	116
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>		<b>121</b>
6.1	Kesimpulan .....	121
6.2	Rekomendasi.....	122
6.2.1	Bagi Pemerintah.....	122
6.2.2	Bagi Akademisi/ Peneliti Selanjutnya .....	123
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>124</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>		<b>127</b>
Lampiran 1: Desain Kuesioner.....		128
Lampiran 2: Lembar Survei (Kuesioner) .....		134
Lampiran 3: Peta Rencana Pola Ruang Kecamatan Depok .....		161
Lampiran 4: Matriks Ketentuan Kegiatan dan Zonasi [Draft Rencana] .....		162
Lampiran 5: Uraian Ketentuan Peraturan Zonasi [Draft Rencana].....		167
Lampiran 6: Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang [Draft Rencana] .....		179
Lampiran 7: Penerapan Variasi Zonasi di Kecamatan Depok .....		182

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.7.1 Daftar Penelitian yang Terkait .....	9
Tabel 2.7.1 Variabel Subjek Kepatuhan Masyarakat terhadap Peraturan Tata Bangunan .....	24
Tabel 3.3.1 Elaborasi Variabel Subjek dan Variabel Objek .....	29
Tabel 3.4.1 Perhitungan Jumlah Sampel.....	32
Tabel 3.4.2 Daftar Sampel Penelitian .....	33
Tabel 3.5.1 Instrumen yang Digunakan Tiap Hubungan Antar Variabel Subjek dan Variabel Objek .....	38
Tabel 3.6.1 Data Sekunder yang Dibutuhkan .....	44
Tabel 3.7.1 Metode Analisis pada Setiap Pertanyaan Penelitian.....	45
Tabel 3.7.2 Tingkat Hubungan Berdasarkan Nilai Koefisien Korelasi .....	47
Tabel 4.1 Luas Wilayah menurut Jenis Penggunaan Tanah per Desa di Kecamatan Depok Tahun 2015 (ha) .....	53
Tabel 5.1.1 Kategori Korelasi antara Lokasi Desa dengan Kedekatan Lahan Masyarakat dengan Jalan Raya di Kecamatan Depok .....	62
Tabel 5.2.1(a) Kategori Korelasi antara Karakteristik Masyarakat dengan Pengetahuan Masyarakat tentang Aturan Fungsi Bangunan di Kecamatan Depok .....	69
Tabel 5.2.1(b) Kategori Korelasi antara Karakteristik Masyarakat dengan Pengetahuan Masyarakat tentang Aturan KDB, Sempadan Bangunan, dan KLB di Kecamatan Depok .....	72
Tabel 5.2.2 Kategori Korelasi antara Tingkat Kemudahan Masyarakat Memperoleh Informasi Peraturan Tata Bangunan dengan Pengetahuan Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan di Kecamatan Depok .....	74
Tabel 5.2.3 Kategori Korelasi antara Pengetahuan Masyarakat dengan Pemahaman Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan di Kecamatan Depok.....	78
Tabel 5.2.4 Kategori Korelasi antara Tingkat Kejelasan Informasi Peraturan Tata Bangunan yang Diperoleh Masyarakat dengan Pengetahuan Masyarakat tentang Peraturan Tata Bangunan di Kecamatan Depok .....	79
Tabel 5.3(a) Penjelasan Tiap Kategori Berdasarkan Masing-masing Peraturan tata bangunan Kecamatan Depok.....	82
Tabel 5.3(b) Kategori Korelasi antara Kesesuaian Tata Bangunan dengan Ketersediaan Masyarakat untuk Menyesuaikan Peraturan tata bangunan di Kecamatan Depok .....	85

Tabel 5.3(c) Kategori Korelasi antara Pengetahuan dan Pemahaman Masyarakat tentang Aturan Fungsi Bangunan dengan Kesesuaian Tata Bangunan mengenai Aspek Fungsi Bangunan di Kecamatan Depok.....	87
Tabel 5.3(d) Kategori Korelasi antara Pemahaman Masyarakat tentang Aturan KDB dan Sempadan Bangunan dengan Kesesuaian Tata Bangunan mengenai Aspek KDB dan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok.....	91
Tabel 5.3(e) Kategori Korelasi antara Kesesuaian Tata Bangunan mengenai Aspek KDB dan Sempadan Bangunan dengan Kesiediaan Masyarakat untuk Menyesuaikan Aturan KDB dan Sempadan Bangunan Berdasarkan Adanya Pemahaman Masyarakat tentang Aturan KDB dan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok .....	93

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.7.1 Kerangka Teori.....	25
Gambar 3.4.1 <i>Population Frame</i> .....	30
Gambar 3.4.2 Kerangka Sampel .....	34
Gambar 3.4.3 Peta Sebaran Responden Berdasarkan Padukuhan di Kecamatan Depok .....	35
Gambar 3.8.1 Alur Penelitian .....	50
Gambar 4.1.1 Peta Lokasi Kecamatan Depok .....	51
Gambar 4.1.2 Peta Kependudukan Kecamatan Depok .....	52
Gambar 4.1.3 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Depok.....	53
Gambar 4.2.1 Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Sleman .....	54
Gambar 4.2.2 Peta Sistem Jaringan Transportasi Kabupaten Sleman .....	55
Gambar 4.2.3 Peta Rencana Kawasan Budidaya Kabupaten Sleman .....	57
Gambar 4.3.1 Diagram Realisasi Penyelesaian Sertifikat Tanah menurut Hak di Kecamatan Depok Tahun 2015 .....	58
Gambar 4.3.2 Diagram Persentase Pertumbuhan Banyaknya Sertifikat dalam Realisasi Penyelesaian Sertifikat Tanah menurut Hak di Kecamatan Depok Tahun 2011 – 2015.....	59
Gambar 4.3.3 Diagram Status Lahan di Kecamatan Depok .....	59
Gambar 5.1.1 Diagram Persentase Banyaknya Responden Berdasarkan Lokasi Lahan terkait Kedekatan dengan Jalan Raya di Kecamatan Depok.....	61
Gambar 5.1.2(a) Diagram Banyaknya Responden Berdasarkan Lokasi terkait Jenis Penggunaan Lahan di Kecamatan Depok .....	63
Gambar 5.1.2(b) Diagram Persentase Banyaknya Responden Tiap Fungsi Bangunan Berdasarkan Lokasi terkait Jenis Penggunaan Lahan di Kecamatan Depok .....	64
Gambar 5.1.3 Diagram Luasan Lahan tiap Responden di Kecamatan Depok.....	64
Gambar 5.1.4 Diagram Tipologi Karakteristik Responden Berdasarkan Kategori Hasil Kuesioner di Wilayah Penelitian .....	66
Gambar 5.2(a) Diagram Persentase Banyaknya Responden menurut Pengetahuan dan Pemahaman terhadap Aturan Fungsi Bangunan di Kecamatan Depok.....	67
Gambar 5.2(b) Diagram Persentase Banyaknya Responden Berdasarkan Pengetahuan dan Pemahaman Masyarakat tentang Aturan KDB, Sempadan Bangunan, dan KLB di Kecamatan Depok .....	68
Gambar 5.2.1(a) Diagram Persentase Banyaknya Responden Berdasarkan Sumber Informasi tentang Aturan Fungsi Bangunan .....	70

Gambar 5.2.1(b) Diagram Persentase Banyaknya Responden yang Tidak Mengetahui Aturan Fungsi Bangunan di Kecamatan Depok.....	71
Gambar 5.2.2(a) Diagram Persentase Banyaknya Responden Berdasarkan Tingkat Kemudahan Memperoleh Informasi Peraturan Tata Bangunan di Kecamatan Depok .....	75
Gambar 5.2.2(b) Diagram Persentase Banyaknya Responden Berdasarkan Tahun (Sejak) Tinggal pada Lahannya di Kecamatan Depok.....	76
Gambar 5.3(a) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan Berdasarkan Kesesuaian Tata Bangunan mengenai Aspek KDB, Sempadan Bangunan, Fungsi Bangunan, dan KLB di Kecamatan Depok .....	83
Gambar 5.3(b) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan Berdasarkan Kesiediaan Masyarakat untuk Menyesuaikan Aturan Fungsi Bangunan, KDB, KLB, dan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok .....	84
Gambar 5.3(c1) Diagram Penyimpangan KLB tiap Responden di Kecamatan Depok.....	86
Gambar 5.3(c2) Diagram Banyaknya Bangunan Berdasarkan Kesesuaian Tata Bangunan mengenai Aspek KLB di Kecamatan Depok .....	86
Gambar 5.3(d1) Diagram Penyimpangan KDB tiap Responden di Kecamatan Depok .....	88
Gambar 5.3(d2) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan Berdasarkan Kesesuaian Bangunan terhadap Pengaturan KDB di Kecamatan Depok .....	88
Gambar 5.3(e1) Diagram Kesesuaian Sempadan Bangunan tiap Responden Berdasarkan Kode Kesesuaian di Kecamatan Depok .....	88
Gambar 5.3(e2) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan Berdasarkan Kesesuaian Bangunan terhadap Peraturan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok .....	88
Gambar 5.3(f1) Bangunan dengan KDB 100% (Tidak Sesuai Aturan) di Kecamatan Depok .....	89
Gambar 5.3(f2) Bangunan dengan KDB $\leq 60\%$ (Sesuai Aturan) di Kecamatan Depok .....	90
Gambar 5.3(g) Bangunan-bangunan yang Tidak Dikenakan Sempadan Bangunan di sekitar Jalan Lingkungan dengan Rencana Lebar Jalan < 3 Meter (Sesuai Seluruhnya) di Kecamatan Depok .....	91
Gambar 5.3.1(a) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan yang Sesuai dan Tidak Sesuai dengan Aturan KDB di Kecamatan Depok .....	95
Gambar 5.3.1(b) Diagram Persentase Banyaknya Masyarakat Berdasarkan Tingkatan Kepatuhan terhadap Aturan KDB di Kecamatan Depok .....	95
Gambar 5.3.2(a) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan yang Sesuai dan Tidak Sesuai dengan Aturan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok .....	96

Gambar 5.3.2(b) Diagram Persentase Banyaknya Masyarakat Berdasarkan Tingkat Kepatuhan terhadap Aturan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok .....	96
Gambar 5.3.3(a) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan yang Sesuai dan Tidak Sesuai dengan Aturan KLB di Kecamatan Depok .....	97
Gambar 5.3.3(b) Diagram Persentase Banyaknya Masyarakat Berdasarkan Tingkat Kepatuhan terhadap Aturan KLB di Kecamatan Depok.....	97
Gambar 5.3.4(a) Diagram Persentase Banyaknya Bangunan yang Sesuai dan Tidak Sesuai dengan Aturan Fungsi Bangunan di Kecamatan Depok.....	98
Gambar 5.3.4(b) Diagram Persentase Banyaknya Masyarakat Berdasarkan Tingkat Kepatuhan terhadap Aturan Fungsi Bangunan di Kecamatan Depok .	98
Gambar 5.4.1 Diagram Persentase Banyaknya Responden Berdasarkan Kategori Kepatuhan Masyarakat terhadap Aturan KDB dan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok .....	101
Gambar 5.4.2 Skema Proses dan Faktor Penentu Kepatuhan Masyarakat terhadap Peraturan Tata Bangunan .....	101
Gambar 5.4.3(a) Diagram Banyaknya Penyebutan Responden mengenai Alasan Penyesuaian Pengaturan KDB Berdasarkan Jawaban Tidak Bersedia di Kecamatan Depok .....	109
Gambar 5.4.3(b) Diagram Banyaknya Penyebutan Responden mengenai Alasan Penyesuaian Pengaturan Sempadan Bangunan Berdasarkan Jawaban Tidak Bersedia di Kecamatan Depok .....	109
Gambar 5.4.4 Bagan Hasil Temuan Penelitian Faktor-faktor Kepatuhan Masyarakat terhadap Peraturan Tata Bangunan di Kecamatan Depok.....	110
Gambar 5.5.1 Skema Faktor Penentu Kepatuhan Masyarakat terhadap Peraturan Tata Bangunan dan Kaitannya dengan Karakteristik Masyarakatnya .....	113
Gambar 5.5.2 Diagram Persentase Banyaknya Responden Berdasarkan Jenis Masyarakat yang Patuh terhadap Aturan KDB dan Aturan Sempadan Bangunan di Kecamatan Depok .....	115