

**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG PADA KAWASAN PESISIR
PERKOTAAN, STUDI KASUS DI KELURAHAN SAPOLOHE,
KECAMATAN BONTOLAHARI,
KABUPATEN BULUKUMBA**

Oleh :

NIRMALA DEWI

P052191002



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PERKOTAAN
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2021

**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG PADA KAWASAN PESISIR
PERKOTAAN, STUDI KASUS DI KELURAHAN SAPOLOHE,
KECAMATAN BONTOLAHARI,
KABUPATEN BULUKUMBA**

Disertasi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister

**Program Studi
Pascasarjana**

Disusun dan diajukan oleh :

**NIRMALA DEWI
NIM : P052191002**

KEPADA

**PROGRAM MANAJEMEN PERKOTAAN
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG PADA KAWASAN PESISIR
PERKOTAAN, STUDI KASUS DI KELURAHAN SAPOLOHE, KECAMATAN
BONTOBAHARI, KABUPATEN BULUKUMBA**

Disusun dan diajukan oleh

NIRMALA DEWI

Nomor Pokok : P052191002

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Ujian yang Dibentuk Dalam Rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Program **Studi Manajemen Perkotaan**
Fakultas Pascasarjana Universitas Hasanuddin
pada Tanggal 07 Februari 2022
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Dr. Ir. Arifuddin Akil, M.T.
Nip. 19630504 199512 1 001

Prof. Dr. Ir. Slamet Trisutomo, M.S.
Nip. 8928800020

Ketua Program Studi,

Dekan Sekolah Pascasarjana,



Dr. Ir. Arifuddin Akil, M.T.
Nip. 19630504 199512 1 001

Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M. Sc.
Nip. 19670308 199003 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nirmala Dewi

NIM : P052191002

Program Studi : Pascasarjana

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 07 Februari 2022

Yang Menyatakan,



NIRMALA DEWI

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Hasil Analisis tesis dengan judul “Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Pesisir Perkotaan, Studi Kasus di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba” dapat diselesaikan.

Tesis ini ditulis sebagai bagian dari tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi pada Program Studi Manajemen Perkotaan, Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar. Peneliti menyadari bahwa Hasil Analisis tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dalam penyelesaian tesis ini, yaitu kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Arifuddi Akil, MT. Selaku Ketua Komisi Penasehat Tesis.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Slamet Tri Sutomo, MS. Selaku Anggota Komisi Penasehat Tesis.
3. Bapak/Ibu Dosen, Staf, dan atau Pegawai Fakultas Pascasarjana, Manajemen Perkotaan UNHAS.
4. Pejabat dan staf pada Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kabupaten Bulukumba, Dinas PUTR Kabupaten Bulukumba, Dinas Kelautan dan Perikanan Kabupaten Bulukumba.
5. Kedua orang tua , suami dan seluruh keluarga besar peneliti yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan bagi peneliti.

Semoga segala bantuan yang diberikan sehingga kami dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dicatat oleh Allah SWT sebagai amal ibadah. Aamiin.

Peneliti menyadari bahwa Hasil Analisis tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan akan peneliti terima dengan senang hati. Semoga penelitian kecil ini dapat menjadi alat yang besar dalam upaya kita meningkatkan kualitas pendidikan.

Bulukumba, 09 November 2021

Peneliti,

NIRMALA DEWI

ABSTRAK

NIRMALA DEWI. *Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Pesisir Perkotaan, Studi Kasus di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba.* (dibimbing oleh **Arifuddin Akil** dan **Slamet Trisutomo**).

Ditetapkannya wilayah Kecamatan Bontobahari sebagai pusat kawasan wisata pesisir khususnya kawasan pesisir Pantai Bira berdampak pada semakin meningkatnya aktivitas lalu lintas dan pembangunan di beberapa wilayah. Salah satunya ialah wilayah kawasan pesisir yang berada di Kelurahan Sapolohe. Penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, menentukan faktor-faktor yang menjadi penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, dan menentukan manajemen pengendalian pemanfaatan ruang.

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Agustus hingga Oktober 2020. Data yang digunakan diperoleh dari studi literature, observasi lapangan, kuersioner, wawancara, materi visual atau dokumentasi, dan *overlay* peta. Analisis dilakukan dengan menggunakan teknik analisis spasial melalui *overlay* peta, analisis pengaruh melalui analisis statistik berupa uji regresi linear berganda, dan analisis deskriptif.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa terdapat berbagai macam bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di lokasi penelitian yaitu terdapat total 288 bangunan yang melanggar garis sempada jalan, 564 bangunan yang melanggar garis sempadan pantai, dan 4 bangunan yang menyalahi fungsi eksisting IMB. Terjadinya bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di lokasi penelitian dipengaruhi oleh hasil perencanaan yang tidak disosialisasikan dengan baik, pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan hasil perencanaan, dan kurangnya pengendalian pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh pemerintah setempat. Adapun manajemen pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan pesisir Kelurahan Sapolohe yaitu terkait perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Kata kunci: *manajemen perkotaan, pemanfaatan ruang, kota pesisir, Bontobahari.*

	
GUGUS PENJAMINAN MUTU (GPM) SEKOLAH PASCASARJANA UNHAS	
Abstrak ini telah diperiksa.	Paraf Ketua / Sekretaris,
Tanggal : <u>26/01/2022</u>	

ABSTRACT

NIRMALADEWI. *Control of Space Utilization in Urban Coastal Area, Case Study in Sapolohe Village, Bontobahari District, Bulukumba Regency.* (supervised by **Arifuddin Akil** and **Slamet Trisutomo**).

The establishment of the Bontobahari Sub-district as the center of a coastal tourism area, especially the Bira Coastal area, has an impact on the increasing number of traffic activities and infrastructure development in several areas. One of them is the coastal area in Sapolohe Village. The objective of this research is to identify the forms of discrepancies in space utilization, to determine the factors that cause the discrepancies in space utilization, and to identify the management of control over the space utilization.

This research was conducted from August to October 2020 in Sapolohe Village, Bontobahari District, Bulukumba Regency. The data were obtained from literature studies, field observations, questionnaires, interviews, visual materials or documentations, and map *overlays*. The analysis was carried out using spatial analysis techniques through map overlay, analysis of the effect was done through statistical analysis in the form of multiple linear regression tests, and descriptive analysis.

The results of the study explain that there are various forms of discrepancies in the use of space in the research location, where there are 288 buildings that breach the road boundary line, 564 buildings that breach the coastal boundary line, and 4 buildings that violate the existing IMB (Building Construction Permit) function. The occurrence of discrepancies in space utilization in the research location is influenced by the results of planning that is not properly socialized, the use of space that is not in accordance with the results of the planning, and the lack of control over space utilization by the local government. Meanwhile, the management of controlling the use of space in the coastal area of Sapolohe Village is related to planning, space utilization and control of space utilization.

Keywords: *urban management, space utilization, coastal cities, Bontobahari*

 GUGUS PENJAMINAN MUTU (GPM) SEKOLAH PASCASARJANA UNHAS	
Abstrak ini telah diperiksa.	Paraf Ketua / Sekretaris,
Tanggal: <u>26/01/2022</u>	

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL.....	vii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pertanyaan Penelitian.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Ruang Lingkup Penelitian	13
F. Sistematika Hasil Analisis.....	14
BAB II	16
TINJAUAN PUSTAKA	16
A. State Of The Art.....	17
B. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Pesisir	25
C. Ruang Lingkup dan Batasan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	39
a. Kerangka Konsep.....	44
b. Variabel Penelitian	48
c. Definisi Operasional.....	49
BAB III.....	55
METODE PENELITIAN	55
A. Pendekatan Penelitian.....	55
B. Obyek Penelitian	55
C. Populasi dan Sampel.....	58
D. Jenis Data.....	59
E. Teknik Pengumpulan Data.....	60
F. Teknik Analisis	62

BAB IV.....	68
ANALISIS DAN PEMBAHASAN	68
A. Gambaran Umum Wilayah Studi	68
B. Analisis Bentuk Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang di Kelurahan Sapolohe.....	76
C. Analisis Faktor Penyebab Pelanggaran (ketidaksesuaian) Pemanfaatan Ruang.....	87
D. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Pesisir Kelurahan Sapolohe.....	111
BAB V.....	116
KESIMPULAN DAN SARAN	116
A. Kesimpulan.....	116
B. Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA.....	121

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Bangunan Rumah Warga yang Berbatasan langsung dengan Pantai.....	6
Gambar 1. 2 Bangunan Rumah Makan yang Berbatasan Langsung dengan Pantai dan Masuk ke Wilayah Laut.	7
Gambar 1. 3 Zonasi Pemanfaatan Ruang Untuk Pemukiman, Tempat Usaha, dan Perkantoran Terlihat Belum Teratur.	8
Gambar 2. 1 Diagram Lingkup Kegiatan Pengendalian.....	43
Gambar 2. 2 Kerangka Konseptual Penelitian.....	44
Gambar 2. 3 Variabel Penelitian.	49
Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kecamatan Bontobahari.	566
Gambar 3. 2 Peta Administrasi Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari .	58
Gambar 4. 1 Peta Administrasi Kabupaten Bulukumba.....	72
Gambar 4. 2 Peta Eksisting Pemanfaatan Wilayah Pesisir, Laut, dan Pulau-Pulau Kecil di Kabupaten Bulukumba.....	74
Gambar 4. 3 Peta Lokasi Penelitian di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba	75
Gambar 4. 4 Peta Eksisting Bangunan Yang Menyalahi Fungsi Bangunan Pada IMB.....	76
Gambar 4. 5 Peta Eksisting Bangunan Yang Menyalahi Fungsi Bangunan Pada IMB.	77
Gambar 4. 6 Bangunan Rumah Warga Yang Menyalahi Fungsi Eksisting Pada IMB.	78
Gambar 4. 7 Peta Bangunan Yang Melanggar Garis Sempadan Jalan.....	79
Gambar 4. 8 Peta Bangunan Yang Melanggar Garis Sempadan Jalan.....	80
Gambar 4. 9 Peta Bangunan Yang Melanggar Garis Sempadan Pantai	81
Gambar 4.10 Peta Bangunan Yang Melanggar Garis Sempadan Pantai	82
Gambar 4.11 Peta Situasi Kepemilikan IMB	84
Gambar 4.12 Peta Situasi Kepemilikan IMB	85
Gambar 4.13 Pernyataan Responden Mengenai Adanya Bangunan Yang Tidak Memiliki IMB di Kawasan Pesisir Kelurahan Sapolohe	88
Gambar 4.14 Pernyataan Responden Mengenai Adanya Fungsi Bangunan Yang Tidak Sesuai Dengan IMB.....	88
Gambar 4.15 Pernyataan Responden Mengenai Adanya Bangunan Yang Tidak Memenuhi Aturan GSB dan/atau GSP di Kawasan Pesisir Kelurahan Sapolohe.....	89
Gambar 4.16 Pernyataan Responden Mengenai Kegiatan Sosialisasi Tertib IMB di Tingkat Desa/Kelurahan	91
Gambar 4.17 Pernyataan Responden Mengenai Edukasi Tertib IMB Menggunakan Poster/Spanduk/Baliho.....	91
Gambar 4.18 Pernyataan Responden Mengenai Edukasi Tertib IMB Menggunakan Iklan di Media Penyiaran.....	92

Gambar 4.19 Pernyataan Responden Mengenai Edukasi Tertib IMB Menggunakan Iklan di Media Sosial	93
Gambar 4.20 Pernyataan Responden Mengenai Telah Dilakukannya Penyusunan dan Penetapan Peraturan Zonasi Oleh Pemerintah Daerah	94
Gambar 4.21 Pernyataan Responden Mengenai Telah Dibuatnya PERDA Tentang IMB Sebagai Persyaratan Sebelum Mendirikan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah.....	95
Gambar 4.22 Pernyataan Responden Mengenai Kegiatan Mempersyaratkan Kelengkapan Berkas Administrasi IMB Oleh Pemerintah Daerah..	96
Gambar 4.23 Pernyataan Responden Mengenai Telah Diberikannya Kemudahan Prosedur Perizinan Oleh Pemerintah Daerah.....	96
Gambar 4.24 Pernyataan Responden Mengenai Kegiatan Survey, Kajian, dan Pengawasan Sebelum Mengeluarkan IMB.....	98
Gambar 4.25 Pernyataan Responden Mengenai Penugasan Tim Teknis ke Lapangan Untuk Mengawasi Proses Pra Konstruksi	99
Gambar 4.26 Pernyataan Responden Mengenai Penugasan Tim Teknis ke Lapangan Untuk Mengawasi Berlangsungnya Proses Konstruksi .	99
Gambar 4.27 Pernyataan Responden Mengenai Penugasan Tim Teknis ke Lapangan Untuk Mengawasi Pasca Konstruksi.....	100
Gambar 4.28 Pernyataan Responden Mengenai Analisa RTRW Versus Kondii Eksisting Dengan Metode Survey Lapangan.....	101
Gambar 4.29 Pernyataan Responden Mengenai Pemberian Sanksi Bagi Yang Tidak Memiliki IMB	101
Gambar 4.30 Histogram Uji Normalitas.....	104

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel Das Sein dan Das Sollen.....	9
Tabel 2. 1 Beberapa Penelitian Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Pesisir.	20
Tabel 2. 2 Variabel Penelitian.	48
Tabel 2. 3 Definisi Operasional.	50
Tabel 3. 1 Tabel Luas Wilayah Kecamatan Bontobahari.....	56
Tabel 3. 2 Struktur Organisasi Desa/Kelurahan di Kecamatan Bontobahari.....	57
Tabel 3. 3 Kepadatan Penduduk Desa/Kelurahan di Kecamatan Bontobahari...	57
Tabel 4. 1 Panjang Garis Pantai Berdasarkan Kecamatan di Kabupaten Bulukumba.....	70
Tabel 4. 2 Tabel Bentuk Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang.....	86
Tabel 4. 3 Data Responden Mengenai Bentuk Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang (Y1)	87
Tabel 4. 4 Data Responden Mengenai Perencanaan (X1).....	90
Tabel 4. 5 Data Responden Mengenai Pemanfaatan Ruang (X2).....	94
Tabel 4. 6 Data Responden Mengenai Pengendalian Pemanfaatan Ruang (X3).....	97
Tabel 4. 7 Hasil Uji Validitas.	102
Tabel 4. 8 Hasil Uji Reabilitas.	103
Tabel 4.10 Hasil Uji Multikolinearitas.	106
Tabel 4. 11 Koefisien Regresi.....	107
Tabel 4. 12 ANOVA	108
Tabel 4. 13 Koefisien Determinasi.	109

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagian besar kota besar dunia dan pelabuhan dengan kepadatan populasi tinggi terletak di sepanjang pantai. Jumlah orang yang tinggal di daerah pesisir dataran rendah (di bawah 10 m) semakin meningkat dan diperkirakan akan mencapai 879 juta pada tahun 2030, dibandingkan dengan 625 juta pada tahun 2000. Zona pesisir adalah persimpangan darat dan laut yang dapat dianggap sebagai faktor penting untuk kegiatan ekonomi, transportasi, industri pariwisata, dan memiliki peran yang sangat penting dari segi ekonomi nasional dan global, terutama di negara berkembang. Nilai total besaran aset global kota pelabuhan (lebih dari satu juta penduduk pada 2005), (Hadipour et al., 2019).

Akibat yang ditimbulkan oleh aktifitas masyarakat dalam proses pembangunan merupakan permasalahan di dalam ekosistem pesisir. Membatasi kawasan terbangun baik permukiman atau fasilitas lain pada kota pesisir harus dilakukan melalui sistem penataan dan pengendalian pemanfaatan ruang agar perkembangan ruang terbangun dapat teratasi dan arah pengembangan sepanjang pantai dapat dicegah dan dikendalikan. Hendaknya wilayah pesisir ditangani secara khusus karena memiliki potensi yang unik dan bernilai ekonomi tinggi namun dihadapkan pada ancaman yang tinggi pula, agar wilayah ini dapat berkelanjutan.

Kesesuaian antar kebutuhan (*demand*) dengan kemampuan lingkungan dalam menyediakan sumber daya (*carrying capacity*) harus disesuaikan penempatannya berdasarkan aktivitas yang dilakukan. Optimasi pemanfaatan ruang antara kepentingan masa kini, masa datang serta menghindari terjadinya konflik pemanfaatan ruang dapat dicapai dengan mengacu kepada keseimbangan antara *demand* dan *supply* (Syarif, 2018).

Beberapa dampak yg ditimbulkan dengan berkembangnya kota-kota di kawasan pesisir antara lain: jumlah penduduk yang meningkat, ekonomi dan sosial mengalami perkembangan, demikian juga dengan industri dan pariwisata, perkembangan kawasan pesisir juga memberikan dampak perubahan terhadap ruang dan pemanfaatannya di wilayah pesisir, sampai kepada dampak lingkungan yang ditimbulkannya baik positif maupun negatif (Ali, 2017).

Ditetapkannya wilayah Kecamatan Bontobahari sebagai pusat kawasan wisata pesisir khususnya kawasan pesisir pantai Bira berdampak semakin meningkatnya aktivitas lalu lintas dan pembangunan di beberapa wilayah. Salah satunya ialah wilayah yang berada di Kelurahan Sapolohe yang juga berada pada sepanjang pesisir pantai.

Maraknya pembangunan yang disebabkan oleh pengembangan kawasan wisata Bira dimanfaatkan oleh sebagian besar warga dan para investor lokal dengan melakukan pembangunan dengan jenis dan fungsi bangunan yang beragam, mulai dari fungsi hunian, perkantoran, dan fungsi usaha seperti rumah makan, cafe, kios, serta mini market. Adapun standar penyelenggaraan Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007 ditujukan agar ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dapat terwujud, demikian juga dengan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, terciptanya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia, dan perlindungan fungsi ruang serta pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang dapat terwujud, dan Peraturan Menteri PUPR No. 5 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang ditujukan agar bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan tata ruang dengan sistem penyelenggaraan yang tertib maka dapat menjamin keandalan teknis bangunan gedung, dan terciptanya kepastian hukum dalam penyelenggaraan IMB.

Terdapat beberapa jenis fungsi bangunan di sepanjang kawasan pesisir Kelurahan Sapolohe. Apabila meninjau perbandingan jumlah bangunan sebelum ditetapkannya Kecamatan Bontobahari sebagai pusat

kawasan wisata dengan kondisi saat ini maka diketahui terdapat peningkatan jumlah bangunan dengan tidak memperhatikan aturan standar penyelenggaraan bangunan gedung dan penataan ruang.

Kawasan sempadan pantai adalah termasuk kawasan lindung setempat dan sangat dilarang untuk melakukan segala bentuk pembangunan baik untuk tempat tinggal maupun tempat usaha. Namun dalam kondisi di lapangan ditemukan adanya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, oleh karena itu sangat menarik untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada kawasan lindung setempat (sempadan pantai) (Bulukumba, 2012).

Dalam Rancangan RTR KSK Kawasan Pusat Pengembangan Pariwisata Kecamatan Bontobahari Tahun 2015 disesuaikan dengan Permen PU Nomor 16/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang menyatakan penataan ruang yang diprioritaskan adalah kawasan strategis kabupaten yang merupakan bagian dari wilayah kabupaten, berperan penting baik dalam bidang ekonomi, sosial budaya, dan/atau lingkungan dalam lingkup kabupaten. Salah satu kawasan pesisir yang telah mengalami banyak perubahan dengan ditetapkannya sebagai salah satu kawasan wisata adalah wilayah Kecamatan Bontobahari. Kota Tanah Beru merupakan Ibukota Kecamatan Bontobahari berupa kawasan perkotaan yang melingkupi 3 Kelurahan. Yakni Kelurahan Tanah Beru, Kelurahan

Sapolohe dan Tanah Lemo. Maraknya pembangunan yang menyebabkan teridentifikasi adanya sejumlah bangunan yang menyalahi penataan ruang wilayah berupa peruntukan lahan (kepemilikan dan kesesuaiannya dengan IMB) maupun garis sempadan (jalan dan pantai), untuk menciptakan tata ruang wilayah Kabupaten Bulukumba yang baik maka penanggulangan dampak negatif terhadap lingkungan kota diperlukan guna tercapainya pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Kecamatan Bontobahari, terkhusus di wilayah Kelurahan Sapolohe.

Berikut beberapa gambar kondisi Lokasi Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba yang berada di daerah pesisir dan dilalui oleh jalur transportasi darat menuju lokasi wisata Pantai Pasir Putih Bira, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba.

Kondisi bangunan rumah warga yang langsung berbatasan dengan wilayah pantai dapat dilihat pada gambar berikut :

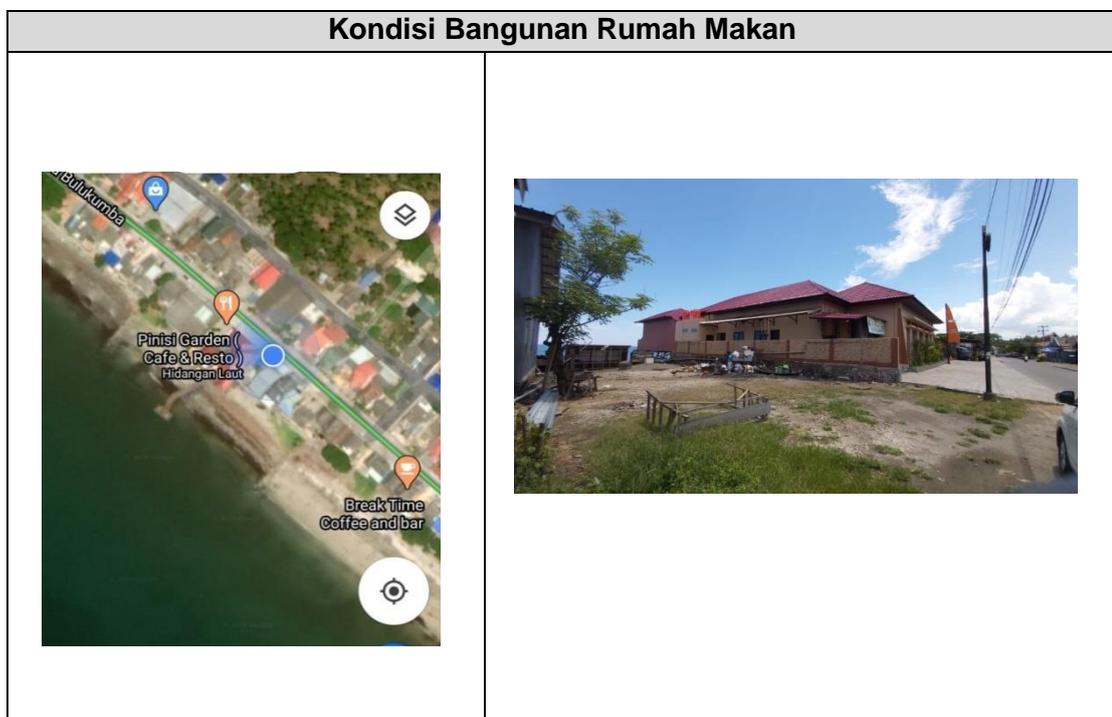


Gambar 1. 1 Bangunan Rumah Warga yang Berbatasan langsung dengan Pantai.

Sumber : Peneliti, 2020

Berdasarkan gambar di atas dapat dilihat kondisi bangunan warga yang berada sangat dekat dengan area pantai, sehingga pada saat terjadi air pasang maka air laut akan langsung berbatasan dan bahkan mengenai rumah warga.

Kondisi bangunan tempat usaha (rumah makan) yang berbatasan langsung dengan pantai dan masuk ke wilayah laut.



Gambar 1. 2 Bangunan Rumah Makan yang Berbatasan Langsung dengan Pantai dan Masuk ke Wilayah Laut.

Sumber : Peneliti, 2020

Gambar di atas menunjukkan bangunan rumah makan yang bernatasan langsung dengan area pantai dan bahkan pembangunannya sampai masuk ke area laut.

Kondisi bangunan pemukiman, perkantoran, dan tempat usaha dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 1. 3 Zonasi Pemanfaatan Ruang Untuk Pemukiman, Tempat Usaha, dan Perkantoran Terlihat Belum Teratur.

Sumber : Peneliti, 2020.

Pada gambar di atas menunjukkan beberapa jenis fungsi bangunan yang berada pada area yang sama dan menyalahi izin pemanfaatan ruang.

Penjelasan terkait harapan dan kenyataan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. 1 Tabel Das Sein dan Das Sollen.

DAS SEIN	DAS SOLLEN
<p>1. Masih adanya beberapa bangunan yang terbangun dan belum memiliki izin mendirikan bangunan yang menjadikan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.</p> <p>2. Masih adanya beberapa bangunan yang memiliki fungsi berbeda dengan Izin yang dimiliki.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perda IMB No. 16 Tahun 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan BAB IV Pasal 9 menyatakan bahwa setiap orang yang mendirikan bangunan wajib memiliki IMB. - Dengan melakukan pendataan kembali terkait bangunan yang telah berizin, maka akan diperoleh jumlah bangunan yang izinnya sesuai peruntukan dan yang tidak sesuai, bangunan yang tidak memiliki izin sesuai peruntukan serta yang tidak memiliki izin dan tidak sesuai dengan peruntukannya (et al., 2017).
<p>3. Banyaknya pembangunan rumah warga yang berbatasan langsung dengan garis pantai dan pada saat pasang berbatasan langsung dengan air laut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garis sempadan pantai adalah daratan yang berada disepanjang tepian laut yang memiliki jarak paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang air laut tertinggi ke arah darat. (Perda RTRW No. 21 Tahun 2012)
<p>4. Adanya bangunan restoran atau rumah makan yang terbangun sampai ke daerah laut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak diperbolehkan melanggar garis sempadan pantai yang merupakan kawasan lindung setempat termasuk mendirikan bangunan permanen. (Perda RTRW No. 21 Tahun 2012) - Dalam UU Pesisir, bahwa kepemilikan pribadi tidak diperbolehkan di wilayah pesisir (Sesli, 2012).

<p>5. Pembangunan pemukiman, tempat usaha, dan perkantoran berada pada satu lokasi/kawasan tanpa memperhatikan zonasi pemanfaatan ruang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rancangan RTR KSK Kawasan Pusat Pengembangan Pariwisata Kecamatan bontobahari Tahun 2015 dan Peraturan Zonasi. - Zonasi ruang yang tidak jelas menimbulkan pemanfaatan ruang yang tidak terkendali, sementara pemanfaatan lahan oleh masyarakat hanya berdasarkan kepemilikan turun temurun sehingga menyebabkan pemanfaatan ruang yang semakin tidak terkendali (Abdul Rasid Salim, Hartuti Purnaweni, 2019).
--	---

Hasibuan, 2006 dalam Muhajir, 2017 menyebutkan tujuan pelaksanaan pengendalian antara lain:

1. Agar dalam proses pelaksanaan dapat disesuaikan dengan rencana awal.
2. Apabila ditemukan ketidaksesuaian maka segera melakukan tindakan perbaikan.
3. Agar tujuan yang dihasilkan sesuai rencana awal.

Berdasarkan Peraturan Daerah No 16 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan, dijelaskan bahwa penetapan zonasi, perizinan, pemberian intensif dan disintensif serta adanya pengenaan sanksi dilakukan untuk mengurangi adanya pelanggaran atau ketidaksesuaian sehingga kesesuaian pemanfaatan ruang dapat terjaga oleh karenanya pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

Mengacu pada latar belakang permasalahan di atas dimana menunjukkan adanya kesenjangan antara pelaksanaan pemanfaatan ruang dengan peraturan pemerintah terkait pemanfaatan ruang maka Hasil Analisis memfokuskan kajian ini dengan judul: **Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Pesisir Perkotaan, Studi Kasus di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba.**

B. Pertanyaan Penelitian

Pemanfaatan ruang pada kawasan pesisir merupakan salah satu dari permasalahan pemanfaatan ruang di perkotaan. Diperlukan adanya penanganan guna mewujudkan penataan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan dimana salah satunya adalah dengan memperhatikan sempadan pantai. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba?
2. Faktor apa yang mejadi penyebab pelanggaran pemanfaatan ruang?
3. Bagaimana pengendalian pemanfaatan ruang pada wilayah Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.
2. Untuk menentukan faktor-faktor yang menjadi penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.
3. Untuk menentukan manajemen/pengendalian pemanfaatan ruang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi ilmiah pada kajian tentang pengendalian pemanfaatan ruang kawasan pesisir, oleh karena itu penelitian ini diharapkan dapat menyediakan referensi baru tentang metode pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan pesisir.

2. Manfaat Praktis

Melalui analisis yang dipaparkan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pihak-pihak terkait, masyarakat maupun pemerintah daerah dalam pelaksanaan pembangunan pada kawasan pesisir.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini yaitu pada pembangunan di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba. Pembangunan tersebut meliputi fungsi hunian, fungsi usaha, bangunan pemerintah, dan perkantoran.

2. Ruang Lingkup Substansi

Substansi pembahasan yang dilakukan pada penelitian ini diberikan batasan sebagai berikut :

- 1) Bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada kawasan pesisir di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan runag meliputi fungsi bangunan (kavling, kepemilikan IMB), tata letak bangunan (sempadan jalan dan pantai), serta jaringan jalan/kelas jalan (hirarki jalan).
- 2) Uraian faktor yang menjadi penyebab pelanggaran pemanfaatan ruang, mulai dari perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

- 3) Penjabaran pengendalian pemanfaatan ruang pada wilayah Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba mulai dari perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

F. Sistematika Hasil Analisis

Hasil Analisis pada penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan dan mengolah data berdasarkan tingkat kebutuhan dan fungsinya, sehingga hal-hal yang dibutuhkan dalam proses Hasil Analisis dapat terangkum secara sistematis, sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, pertanyaan penelitian, tujuan, ruang lingkup penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang perkembangan mutakhir iptek terkait, perbandingan penelitian lain, persamaan dan perbedaan, kebaruan, pembuktian keaslian penelitian, teori terkait, variabel atau parameter, kerangka hubungan antar variabel, hipotesis atau manajemen masalah.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisikan tentang pendekatan penelitian, obyek penelitian, prosedur, tahapan, lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik

penentuan sampel, variabel dan metode penelitian, serta analisis yang digunakan maupun definisi operasional.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat tentang gambaran umum wilayah Kabupaten Bulukumba dan kawasan pesisir Kota Bulukumba, kebijakan tata ruang Kabupaten Bulukumba, penggunaan lahan pada kawasan pesisir Kota Bulukumba terhadap rencana tata ruang dan faktor penyebab terjadinya simpangan penataan ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kelurahan Sapolohe, Kecamatan Bontobahari, Kabupaten Bulukumba.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

Bab ini berisi informasi referensi acuan dalam penyusunan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Ruang yang meliputi darat, laut, dan udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah adalah tempat manusia dan makhluk hidup lain melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Tata ruang merupakan perwujudan pola ruang dan struktur ruang. Penataan ruang adalah pengendalian pemanfaatan ruang atau suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Dalam hal membentuk landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang adalah bagian dari pengaturan pemanfaatan ruang. Pembinaan penataan ruang dilakukan dengan meningkatkan kinerja penataan ruang yang dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat. Pelaksanaan penataan ruang dilaksanakan agar penataan ruang dengan pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang dapat tercapai. Pengawasan penataan ruang dilakukan agar penyelenggaraan penataan ruang dapat terwujud sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perencanaan tata ruang dilakukan serta menentukan struktur ruang dan pola ruang yang berupa penyusunan, penetapan rencana tata ruang.

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa rencana tata ruang merupakan hasil perencanaan tata ruang. Pemanfaatan ruang dilaksanakan untuk mewujudkan struktur dan pola ruang agar sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

Wilayah pesisir adalah wilayah yang rentan terhadap gangguan tapi merupakan wilayah yang penting. Perubahan wilayah pesisir baik secara temporal maupun spasial disebabkan oleh berbagai macam kegiatan seperti pembangunan perumahan, pariwisata, pelabuhan, transportasi, industri, budi daya tambak, dan pertanian (Syarif, 2018).

Kawasan Pesisir merupakan jalur yang saling mempengaruhi, baik darat maupun laut, dan memiliki ciri geosfer tersendiri, ke arah darat dipengaruhi oleh sifat fisik laut dan sosial ekonomi bahari, sedangkan ke arah laut dipengaruhi oleh proses alami serta akibat dari aktifitas manusia terhadap lingkungan di darat (Salim dan Purnaweni, 2019).

A. State Of The Art

Posisi penelitian terhadap teori atau penelitian sebelumnya yang membahas tentang pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan pesisir.

Penelitian ini sangat terkait dengan teori pemanfaatan lahan perkotaan sebagaimana yang dikemukakan oleh Sesli (2012) tentang dinamika pengelolaan pemanfaatan ruang yang relatif rumit di Kawasan

pesisir yang disebabkan oleh kondisi geografisnya sehingga sulit dikelola karena masalah temporal (pasang surut dan musim) dan tumpang tindih fisik geografi dan hidrografi. Disamping itu penyebab utamanya (Higashi et al., 2012) adalah adanya aktivitas manusia dalam pemanfaatan ruang yang sangat bervariasi sesuai dengan tingkat kepentingannya, masalah pembangunan kawasan komersial, hingga pada masalah pencemaran lingkungan. Masalah pemanfaatan lahan perkotaan juga dikemukakan oleh (Risnawati, 2019) bahwa agar pemanfaatan ruang pada Kawasan perkotaan sesuai dengan rencana yang ada oleh penentu kebijakan, diperlukan adanya proses pengendalian yaitu kegiatan yang berkaitan dengan penertiban dan pengawasan terhadap pelaksanaan perencanaan sebagai lanjutan dari penyusunan rencana terkait dengan hal tersebut, pemerintah telah menetapkan perangkat kebijakan pemanfaatan ruang sebagaimana yang tertuang dalam UU No 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Namun demikian perangkat penataan ruang tersebut nampaknya belum dapat mengatasi permasalahan di seluruh kawasan perkotaan. Dinamika pemanfaatan lahan ini juga banyak mengalami ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan pemerintah. Hal ini disebabkan antara lain oleh karakteristik sosial, ekonomi dan budaya masyarakat setempat, karakteristik Kawasan, serta tingkat pengelolaan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal pemanfaatan lahan. Fenomena pelanggaran pemanfaatan lahan tersebut sangat bervariasi sesuai faktor

tersebut di atas. Karena itu maka khusus di kawasan pesisir Kelurahan Sapolohe fenomena tersebut perlu diketahui lebih dalam melalui penelitian terkait ketidak sesuaian pemanfaatan lahan.

Fenomena tersebut juga telah diteliti oleh beberapa penelitian terdahulu. Penelitian-penelitian tersebut akan dijadikan dasar berfikir dalam melakukan penelitian terkait khususnya di lokasi penelitian ini. Untuk jelasnya akan dikemukakan beberapa penelitian sebelumnya sebagai berikut:

Rangkuman dari penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam penelitian ini dapat ditinjau pada tabel berikut:

Tabel 2. 1 Penelitian Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Pesisir.

PENELITI	JUDUL	TUJUAN	METODOLOGI	VARIABEL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
Husnul Khatima Syarif, 2018	Evaluasi Rencana Tata Ruang Kawasan Pesisir Kota Bulukumba	Berdasarkan peninjauan penataan ruang, maka tujuan penelitian ini mengidentifikasi penggunaan lahan di kawasan pesisir Kota Bulukumba dan factor-faktor yang menjadi penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di kawasan pesisir Kota Bulukumba.	Metode pengolahan data menggunakan metode kualitatif. Teknik analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis kesesuaian lahan (superimpose), dan analisis regresi untuk mengkaji hubungan satu variabel yang disebut variabel yang diterangkan dengan satu atau dua variabel yang menerangkan.	Variabel terikat berupa ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang dan variabel bebas berupa mata pencaharian, perizinan, sanksi penataan ruang, dan sosialisasi tata ruang.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penelitian Pada Kawasan pesisir. 2. Metode Kualitatif 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian
Despry Nur Annisa, 2016	Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Tepian Air (Waterfront) Kota Bulukumba, Kabupaten Bulukumba.	Merumuskan peraturan zonasi (zoning regulation) sehingga metode analisis yang digunakan berupa analisis ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang zonasi karena disesuaikan dengan variabel penelitian yang difokuskan pada ketentuan kegiatan dan pemanfaatan lahan.	Bersifat deskriptif kualitatif-kuantitatif dengan fokus variabel pada ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang. Menggunakan analisis ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang.	Ketentuan kegiatan dan pemanfaatan lahan merupakan focus dari variable penelitian yang digunakan.	Penelitian Pada Kawasan pesisir	

Mukti Ali, 2015	Pemanfaatan Ruang Kawasan Pesisir sebuah "Keniscayaan"?	Untuk mengetahui sejauh mana pemanfaatan ruang kawasan pesisir perlu dilakukan untuk pengembangan kota-kota pesisir.	Hasil Analisis bersifat deskriptif-eksploratif, data disajikan secara eksplorasi dan dikumpulkan dari beberapa sumber pustaka, Hasil Analisis, dan penelitian.	Kegiatan pengelolaan/pemanfaatan ruang kawasan pesisir dapat memberikan dampak positif secara sosial, ekonomi, maupun lingkungan.	Penelitian Pada Kawasan pesisir	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode penelitian.
María de Andrésa, Juan M. Barragána, Marinez Scherer, 2017	Land Use Policy, Urban centres and coastal zone definition: Which area should we manage?	Tujuan dari penelitian ini adalah: a) untuk membatasi pantai Santa Catarina; b) untuk mempelajari pusat-pusat kota pesisir di Santa Catarina; c) untuk menunjukkan pentingnya zona pantai penetapan batas untuk manajemen.	<i>Metode analisis</i> Metode yang dikembangkan untuk penentuan Santa Catarina zona pesisir adalah zona yang didirikan. Kerangka kerja konseptual ini mendefinisikan bahwa daerah pesisir memiliki tiga unit geografis yang berbeda: pantai, zona pesisir dan pesisir zona fluence	Ekologis, sosial, ekonomi, pemerintah, dan sistem keuangan.	Penelitian Pada Kawasan pesisir	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode penelitian
Nicola Cantasano, Gaetano Pellicone, Fabio Ietto	Ocean and Coastal Management, The Coastal Sustainability Standard method: A case study in Calabria (Southern Italy)	Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengusulkan, pertama di Italia, penerapan Metode Standar Keberlanjutan Pesisir (CoSS) di wilayah Calabria, melalui studi kasus yang dilakukan di sepanjang sisi Baratnya pada Pantai Tyrrhenian.	Dalam penelitian ini, telah diusulkan metode Standar Keberlanjutan Pesisir (CoSS),	Perencanaan, participation, komunikasi, integrasi, responsabilitas, dan keseimbangan	Penelitian Pada Kawasan pesisir	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode penelitian

		Dengan cara ini, metodologi CoSS dapat dirancang sebagai alat strategis untuk menilai efektivitas proses ICARM, tidak hanya di skala regional, tetapi juga pada skala nasional.				
Anne-Mette Hjalager, 2020	Land Use Policy, Land-use conflicts in coastal tourism and the quest for governance innovations	Tujuan artikel ini adalah untuk memeriksa konflik penggunaan lahan di pesisir Denmark. Kontribusi terletak pada pemahaman yang lebih dalam mengapa konflik muncul, yang memanasifasikan oposisi dan dengan implikasi apa.	Pendekatan penelitian adalah analisis konten media (Altheide dan Schneider, 2017). Untuk mengidentifikasi dan mempertimbangkan sebanyak mungkin Jumlah konflik di pesisir Denmark, itu memeriksa kejadian dan representasi konflik penggunaan lahan di surat kabar	Warga, pemilik rumah liburan, perusahaan pariwisata, perusahaan selain pariwisata, otoritas lain, kotamadya, asosiasi pemilik rumah liburan, asosiasi lainnya	Penelitian Pada Kawasan pesisir	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode penelitian
Enzo Falco, 2017	Land Use Policy, Protection of coastal areas in Italy: Where do national landscape and urban planning legislation fail?	apakah penyebab yang telah menyebabkan proses urbanisasi yang cukup besar dapat ditemukan dengan cara nasional undang-undang lanskap telah dirancang, dalam hubungannya dengan perencanaan kota, dan dalam kelembagaan dan fragmentasi administratif yang menjadi ciri pengelolaan wilayah pesisir di Italia. Dalam artikel ini fokus utamanya adalah pada hubungan antara nasional	analisis kuantitatif hadir dalam literatur dan mengembangkan analisis tambahan proses urbanisasi lahan pesisir di tingkat provinsi.	Nomotropisme dan dampak lanskap dan aturan perencanaan urbanisasi	Penelitian Pada Kawasan pesisir	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode penelitian

		<p>peraturan tata ruang dan perencanaan kota dan potensi konsekuensinya</p> <p>quences pada pola urbanisasi lahan pesisir. Tujuannya adalah untuk memahami apakah ada kekurangan dalam peraturan dan perencanaan sistem, dan kurangnya koordinasi dalam strategi nasional, itu mungkin penyebab perlindungan wilayah pesisir yang tidak optimal dan berlebihan urbanisasi.</p>				
Agung Ferianda dan Bakti Setiawan	.Identifikasi Ketidaksesuaian Peruntukan Ruang Kawasan Lindung Sempadan Sungai Pedindang di Kota Pangkalpinang.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengidentifikasi ketidaksesuaian penggunaan kawasan lindung sempadan sungai. 2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi ketidaksesuaian penggunaan kawasan lindung sempadan sungai. 3. Untuk mengetahui distribusi ketidaksesuaian penggunaan kawasan lindung sempadan sungai di Sungai Pedindang, Kota Pangkalpinang. 	Metode Studi kasus	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ketersediaan fasilitas di sekitar area sempadan sungai. 2. Keamanan lokasi. 3. Tingginya pendapatan di daerah perkotaan. 4. Kedekatan terhadap tempat kerja. 	Penelitian Pada Kawasan Lindung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode penelitian
Ahmad Muhajir	Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Pelaksanaan Ketentuan Penataan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara 2. Mengetahui faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi implementasi kebijakan 	Pendekatan deskriptif dengan metode kualitatif, analisis SWOT	Ekonomi, sosial budaya dan dayadukung lingkungan	Penelitian Terkait Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode penelitian

	Ruang di Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara	Pemerintah Daerah dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara. 3. Mengetahui strategi yang tepat dalam penataan ruang di Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara?				
--	---	--	--	--	--	--

B. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Pesisir

Dalam pengertian konseptual, pantai didefinisikan sebagai area transisi antara tanah dan jenis tanah yang mengelilingi semua jenis massa air alami seperti: laut, danau, sungai, atau kontak titik antara tanah dan garis terendah laut. Pantai dapat dianggap sebagai area yang menunjukkan hubungan antara daratan dan lautan, dan wilayah pesisir yang didefinisikan sebagai pita tanah kering dan ruang samudra yang berdekatan (air dan tanah terendam) yang mana dalam proses terestrial dan pemanfaatan lahan secara langsung mempengaruhi proses penggunaan laut, dan sebaliknya. Sudah diketahui oleh semua orang bahwa ada berbagai manfaat wilayah pesisir untuk kemanusiaan termasuk ruang hidup, sumber makanan, industri (seperti eksplorasi minyak dan gas), perikanan, akuakultur, kegiatan transportasi dan pariwisata dan ini diungkapkan sering dalam literatur. Meskipun sangat penting bagi masyarakat, zona pesisir adalah wilayah geografis yang sulit dikelola karena masalah temporal (pasang surut dan musim) dan tumpang tindih fisik geografi dan hidrografi (lepas pantai, dekat pantai, garis pantai, inshore), yurisdiksi, mandat hukum, dan kewenangan pemerintah lembaga dan kebutuhan pemangku kepentingan yang sering bersaing (Sesli, 2012).

Zona Pesisir didefinisikan sebagai wilayah geografis yang dipengaruhi oleh lautan dan memengaruhi aktivitas manusia. *Zona pesisir* unit adalah : *dataran tinggi pesisir* , dan *perairan laut pesisir* (de Andrés et al., 2018).

Wilayah pesisir memiliki banyak jasa ekosistem penting bagi masyarakat, sumber daya perikanan, peningkatan kualitas air, penyediaan habitat, kemudahan pembuatan lansekap, dan lain-lain. Namun, banyak area teluk telah tertutup memiliki masalah eutrofikasi selama setengah abad terakhir. Penyebab utamanya adalah aktivitas manusia seperti urbanisasi di cekungan, industrialisasi di daerah teluk, pupuk berlebihan di lahan pertanian, dan sebagainya (Higashi et al., 2012).

Pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang, perlu pengendalian pemanfaatan ruang, baik yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban maupun implementasi rencana sebagai acuan dalam penyusunan rencana, kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan sekaligus dapat dihindarkan apabila terdapat kemungkinan terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang (Risnawati, 2019).

Menurut UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan untuk mewujudkan tertib tata ruang.

Pengendalian (pengawasan) adalah salah satu dari keempat fungsi manajemen POAC (Planning, Organizing, Actuating, Controlling) yang dalam tahapannya dilakukan evaluasi agar diperoleh umpan balik (feed back) sebagai dasar perencanaan lanjutan atau untuk merencanakan kembali (replanning). (Para Setiawan, 2021).

a. Bentuk Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang

Bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang meliputi:

1. Fungsi Bangunan

Fungsi primer dan fungsi laten perlu dilakukan pengenalan yang baik agar berjalan dengan baik, sehingga space (kaveling) tidak akan dapat berubah fungsi atau menjadi space (kaveling) yang tidak berguna (lost space). Sedangkan fungsi sekunder oleh Shirvani (1982) merupakan kegiatan pendukung (activity support), berupa kegunaan (uses), dan aktivitas yang membentuk ruang publik kota (urban public space), fungsi spesifik terlihat melalui bentuk, lokasi, dan karakteristik dari area spesifik, penggunaan dan aktivitas. Fungsi primer, sekunder, tersier dan seterusnya merupakan pemanfaatan struktur fisik suatu lingkungan yang dimanfaatkan oleh manusia. Fungsi utama merupakan fungsi dasar dalam suatu space (kaveling) sebagai hasil perancangan, namun karena memiliki efek negatif dan dapat digunakan oleh fungsi lain, sehingga menimbulkan fungsi sekunder dari space (kaveling) tersebut. Fungsi yang efektif terhadap suatu lingkungan dapat diperoleh karena adanya perbedaan area dan perbedaan fasilitas satu sama lain yang saling menunjang. Tujuan dari pembangunan yang dilakukan yaitu pembentukan fungsi sebagai pemenuhan kebutuhan terhadap kegiatan yang dilakukan oleh manusia, standar dan panduan perencanaan merupakan alat untuk menetralsir terwujudnya massa dan ruang agar aktivitas manusia dapat berlangsung (Mulyo, 2008).

Integrasi dan koordinasi pola kegiatan merupakan hal penting dalam pembentukan aktivitas pendukung, berbagai pusat aktivitas yang terkoordinir terjadi pada lingkungan fisik akan menjadikan kita seperti berjalan dari satu tempat ke tempat yang lain (Spreigen, 1965).

2. Tata Letak Bangunan

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tahun 2007, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah pengendalian pemanfaatan ruang, menata bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan melalui panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan.

Tata letak bangunan adalah pembentukan karakter fisik lingkungan, besaran dan konfigurasi dari elemen-elemen blok, kavling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang merupakan hasil dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keberagaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.”(Hasan & Dharma, 2016).

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 13 ayat 1 bagian (b) menyatakan bahwa

jarak antara bangunan gedung dengan batas persil adalah jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/Prt/M/2006 yang membahas tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, Garis Sempadan Bangunan Gedung tertuang dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan sehingga dapat disimpulkan bahwa, garis sempadan bangunan adalah garis yang membatasi bangunan dengan jarak bebas minimum dari bagian terluar terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi dan lain-lain.

Secara umum, terdapat beberapa jenis garis sempadan bangunan (GSB), diantaranya yaitu garis sempadan muka bangunan (GSMB), garis sempadan (samping dan belakang) bangunan gedung, dan lain-lain. Adapun pada penelitian ini, kita akan membahas garis sempadan muka bangunan (GSMB) dan Garis Sempadan Pantai (GSP).

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 yang membahas tentang Batas Sempadan Pantai menyebutkan bahwa batas sempadan pantai merupakan ruang sempadan pantai yang

ditetapkan berdasarkan metode tertentu. Sempadan pantai berupa daratan yang berada di sepanjang tepian pantai, yang lebarnya disesuaikan dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, ditetapkan sejauh minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.

Garis sempadan muka bangunan (GSMB) yaitu jarak bagian terluar bangunan/batas persil bagian depan bangunan terhadap jalan (as jalan). GSMB berfungsi untuk menentukan batas tertentu bagi para pemilik lahan (persil) yang berada pada ruang pengawasan jalan agar dapat menggunakan haknya untuk mendirikan bangunan.

3. Jaringan Jalan

Klasifikasi jalan berdasarkan status jalan menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 34 tentang jalan terdiri atas :

- Jalan Nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan utama yang menghubungkan antar ibu kota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
- Jalan Provinsi merupakan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan utama yang menghubungkan ibukota provinsi dengan ibu kota kabupaten/kota, atau antar ibu kota kabupaten/kota, dan jalan strategis provinsi.
- Jalan Kabupaten merupakan jalan lokal dalam sistem jaringan jalan utama yang tidak termasuk Jalan Nasional maupun Jalan Provinsi, yang menghubungkan ibukota kabupaten dengan ibukota kecamatan, antaribukota kecamatan, ibukota kabupaten dengan

pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder pada wilayah kabupaten, dan jalan strategis kabupaten.

- Jalan Kota merupakan jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder yang menghubungkan antarpusat pelayanan dalam kota, pusat pelayanan dengan persil, antarpersil, serta antarpusat permukiman yang berada di dalam kota.
- Jalan Desa merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antarpermukiman di dalam desa.

Persyaratan teknis dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor 38 Tahun 2006 tentang jalan menyebutkan :

- Jalan arteri primer memiliki kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 11 (sebelas) meter.
- Jalan arteri sekunder memiliki kecepatan rencana paling rendah 30 (tiga puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 11 (sebelas) meter.
- Jalan kolektor primer memiliki kecepatan rencana paling rendah 40 (empat puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 9 (sembilan) meter.
- Jalan kolektor sekunder memiliki kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 9 (sembilan) meter.

- Jalan lokal primer memiliki kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter.
- Jalan lokal sekunder memiliki kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter.
- Jalan lingkungan primer memiliki kecepatan rencana paling rendah 15 (lima belas) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 6,5 (enam koma lima) meter.
- Jalan lingkungan primer yang tidak diperuntukkan bagi kendaraan bermotor beroda tiga atau lebih harus mempunyai lebar badan jalan paling sedikit 3,5 (tiga koma lima) meter.
- Jalan lingkungan sekunder memiliki kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 6,5 (enam koma lima) meter.

b. Penyebab Ketidaksesuaian dan Strategi Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Penyebab Ketidaksesuaian dan Strategi Pengendalian Pemanfaatan Ruang meliputi:

a) Perencanaan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa perencanaan tata ruang

merupakan suatu proses yang dilakukan untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang baik yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.

Menurut Stoner, mendefinisikan POAC sebagai manajemen yang merupakan suatu proses perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan, serta pengawasan usaha-usaha dari para anggota organisasi. Dapat diartikan bahwa sebuah proses atau usaha untuk mencapai tujuan dari organisasi baik manusia maupun mesin. (M. Afiff Dalma, 2021). Perencanaan (planning) merupakan langkah awal dalam proses manajemen berupa susunan langkah-langkah yang sistematis dan teratur untuk memecahkan masalah tertentu guna mencapai tujuan organisasi dengan memanfaatkan sumber-sumber yang tersedia dengan memperhatikan segala keterbatasan guna mencapai tujuan secara efektif dan efisien.

Faktor yang perlu diperhatikan dalam melakukan perencanaan :

- *Specific*
Perencanaan yang dilakukan harus memiliki maksud dan ruang lingkup yang jelas, tidak terlalu idealis dan melebar.
- *Measurable*
Dalam melaksanakan rencana atau program kerja dalam organisasi harus dapat diukur tingkat keberhasilannya.
- *Achievable*
Dapat dilaksanakan dan bukan hanya sekedar direncanakan.

- *Realistic*
Disesuaikan dengan sumber daya dan kemampuan yang ada.
- *Time*
Memiliki batas waktu yang telah diperhitungkan sehingga mudah dievaluasi dan dinilai.

Langkah yang dilakukan dalam membuat perencanaan:

- a) Menganalisis situasi dan mengidentifikasi masalah.
- b) Menentukan skala prioritas terhadap pelaksanaan kegiatan.
- c) Menentukan tujuan program.
- d) Menyusun rencana kerja operasional.

Setelah proses perencanaan telah dilaksanakan maka selanjutnya dilakukan proses sosialisasi terhadap hasil perencanaan yang telah disusun dan ditetapkan sehingga proses perencanaan dapat diketahui dan dilaksanakan agar diperoleh kesesuaian antara perencanaan ruang dan pemanfaatan ruang.

b) Pemafaatan Ruang

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa upaya yang dilakukan agar struktur dan pola ruang dapat terwujud sesuai dengan rencana tata ruang dengan melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kegiatan beserta pembiayaannya adalah merupakan bagian dari pemanfaatan ruang. Beberapa cara yang dapat dilakukan dalam mengatur dan mengontrol pemanfaatan ruang adalah dengan menetapkan aturan terkait

rekomendasi pemanfaatan ruang yang dipersyaratkan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

c) Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian (controlling) bukan hanya semata-mata mengendalikan pelaksanaan program dan aktivitas organisasi akan tetapi perlu adanya pengawasan agar pencapaian tujuan dapat terlaksana. Pengendalian mempunyai tujuan utama agar pelaksanaan kegiatan sesuai dengan perencanaan dan berjalan sesuai dengan tujuan dan program kerja oleh karena itu pengontrolan, baik dalam bentuk pengawasan, inspeksi, hingga audit perlu untuk dilakukan.

Proses controlling meliputi :

- a) Menentukan standar pengendalian.
- b) Melakukan penilaian terhadap kinerja SDM yang dimiliki dengan mengukur pelaksanaan kegiatan atau hasil yang telah dicapai.
- c) Melakukan perbandingan antara pelaksanaan kegiatan atau hasil dengan perencanaan.
- d) Membandingkan antara hasil pelaksanaan kegiatan dengan tujuan kegiatan yang direncanakan sebelumnya untuk mengukur tingkat keberhasilan yang dicapai.
- e) Melakukan perbaikan apabila ditemukan adanya kekeliruan.
- f) Meninjau kembali rencana sebelumnya dan menganalisis ulang rencana tersebut.

Pengawasan dapat dikelompokkan menurut sifat dan waktunya :

1) Preventive control

Dilakukan sebelum kegiatan dilaksanakan termasuk persiapan dan rekrutmen anggota.

2) Repressive control

Dilakukan setelah kegiatan berlangsung dengan mengawasi hasil dari pelaksanaan kegiatan serta evaluasi dan laporan yang didapat (melakukan pengukuran capaian hasil).

3) Pengawasan pada saat proses dilakukan

Pengawasan yang dilakukan bersamaan dengan tahapan proses dan melakukan koreksi jika ditemukan adanya ketidaksesuaian.

4) Pengawasan berkala

Pengawasan dilakukan berdasarkan kesepakatan yang telah direncanakan (1 bulan sekali, 2 atau 3 bulan).

5) Pengawasan mendadak (sidak)

Dilakukan secara mendadak untuk melihat sejauh mana kinerja staf sehari-hari guna menghindari terjadinya penyimpangan.

6) Pengawasan melekat (waskat)

Pengawasan dilakukan secara dekat terhadap staf, hal ini dilakukan untuk tujuan yang bersifat khusus guna menghindari penyimpangan sampai kepada hal-hal yang paling terkecil.

Terlepas dari beberapa *regulasi* dan kendala pembangunan (misalnya undang-undang domain publik, peraturan perencanaan kota dan lanskap), wilayah pesisir menjadi sasaran pembangunan ilegal di

seluruh negeri yang disebabkan oleh *tekanan antropogenik* yang kuat diberbagai sektor seperti pengembangan perumahan untuk rumah kedua, liburan dan industri pariwisata(Falco, 2017).

Naiknya permukaan laut, badai yang lebih sering dan bahaya pesisir yang didorong oleh iklim lainnya memerlukan perencanaan atau langkah-langkah untuk melindungi orang dan properti. Sampai saat ini, penilaian kerentanan pantai telah memprioritaskan wilayah garis sempadan pantai, tetapi ada kesenjangan antara ilmu pengetahuan iklim yang diakui dan kelayakan atau kesesuaian pertimbangan yang relevan untuk menerapkan strategi tersebut termasuk hukum, kebijakan, keuangan, atau pendekatan rekayasa untuk mengatasi ancaman pesisir pendekatan rekayasa(Reiblich et al., 2019).

Urbanisasi yang cepat dari pengembangan pariwisata adalah hal utama yang menjadi pendorong perubahan lingkungan dan membuat daerah rentan terhadap risiko pada daerah kawasan pesisir(Nitivattananon & Srinonil, 2019).

Pendudukan zona pesisir mengalami peningkatan dalam beberapa dekade terakhir karena urbanisasi, sebagian besar karena industrialisasi dan pariwisata(de Andrés et al., 2018).

Karena kemiskinan dan kurangnya kesadaran terhadap lingkungan dan perubahan variabilitas menunjukkan bahwa pengembangan wisata berskala besar telah semakin menekan ekosistem, terutama di zona pesisir Indonesia. Dampak-dampak ini terdiri dari perusakan lokal flora

dan fauna, polusi, pengenalan spesies invasif, erosi tanah, dan konversi pantai publik menjadi privat, dsb(Nitivattananon & Srinonil, 2019).

Beralih ke bukti tentang pariwisata, ketidaksesuaian pemanfaatan ruang muncul sehubungan dengan pengembangan wisata skala besar. Ketakutan akan wisata yang berlebihan, sebagian besar terbatas pada zona urbanisasi, tetapi menyebar ke daerah padat wilayah pesisir pedesaan dan pinggiran. Akhirnya terjadi pembangunan di beberapa zona yang dilindungi, misalnya area dengan keindahan yang alami atau penghancuran dan penggantian bangunan yang berupa warisan dengan nilai-nilai tertentu hanya untuk dibuat tampak lebih indah(Hjalager, 2020).

Perencanaan tata ruang dan pengelolaan lingkungan wilayah pesisir sangat penting untuk mempertahankan keseimbangan kualitas lingkungan dan pembangunan perkotaan, sedangkan praktik perencanaan yang tidak ilmiah mengarah pada degradasi ekosistem pesisir. Dampak perkembangan kota di Indonesia khususnya kawasan pesisir telah menurunkan kualitas lingkungan kualitas pesisir, hilangnya keanekaragaman hayati di kawasan pesisir di seluruh dunia. Proyeksi masa depan memperkirakan jumlah global kota-kota besar sekitar 27 kota pada tahun 2025, diantaranya 18 kota akan menjadi pesisir kota-kota besar diikuti oleh kota-kota besar yang memiliki konsentrasi tertinggi di Asia(Dhiman et al., 2019).

Hukum domain laut, kode sipil dan pelayaran, lanskap dan peraturan perencanaan kota, undang-undang konsesi, dan strategi nasional untuk

melindungi wilayah pesisir dan mengatur aktivitas manusia yang tumpang tindih adalah beberapa faktor yang menjadi masalah dalam perlindungan dan pengendalian pemanfaatan ruang pesisir(Falco, 2017).

C. Ruang Lingkup dan Batasan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.

Pembatasan zona pantai dan fitur-fiturnya dilakukan dengan cara konseptual dan kartografi, menentukan batas masing-masing unit yang didefinisikan dalam sistem pesisir(de Andrés et al., 2018).

Tipologi masalah yang memicu konflik penggunaan lahan adalah konstruksi dan pembangunan kembali, perubahan penggunaan lahan, perubahan infrastruktur, kegiatan ilegal, modifikasi bentang alam, perubahan iklim dan izin akses. Ini adalah masalah yang paling sering ditimbulkan oleh masyarakat dan pemilik rumah liburan, diikuti oleh asosiasi alam dan otoritas publik (Hjalager, 2020).

Sebagaimana ditegaskan dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 35 yang menyatakan bahwa penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi dilakukan sebagai bentuk pengendalian pemanfaatan ruang.

a. Peraturan Zonasi

Peraturan zonasi dilakukan sebagai acuan dalam mengendalikan pemanfaatan ruang. Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang dengan ketentuan:

- a) Peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional.
 - b) Peraturan zonasi provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi.
 - c) Peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi sistem kabupaten/kota.
- b. Perizinan
- a) Ketentuan dalam perizinan diatur dalam undang-undang oleh pemerintah menurut kewenangan masing-masing.
 - b) Pemberian izin pemanfaatan ruang oleh pemerintah daerah dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah berdasarkan peraturan perundang-undangan.
 - c) Batalnya izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan apabila tidak melalui prosedur yang benar.
 - d) Batalnya izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya apabila terbit sesuai dengan prosedur tetapi tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
 - e) Ganti rugi dapat diberikan oleh instansi pemberi izin apabila kerugian yang ditimbulkan sesuai dengan poin d).
 - f) Memberikan ganti rugi yang layak kepada masyarakat apabila terdapat pembatalan oleh pemerintah daerah atas izin

pemanfaatan ruang yang tidak sesuai karena adanya perubahan rencana tata ruang wilayah.

- g) Pemerintah daerah dilarang menerbitkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- h) Peraturan mengenai proses perolehan izin pemanfaatan ruang dan cara pemberian ganti rugi yang layak diatur dengan peraturan pemerintah.

c. Pemberian Insentif

Pemberian insentif yang merupakan upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa :

- a) Pemberian keringanan pajak, kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham.
- b) Melakukan pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c) Pemberian kemudahan prosedur perizinan.
- d) Memberikan penghargaan bagi masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

d. Pemberian Disinsentif

Pemberian disinsentif dilakukan untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, berupa :

- a) besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang maka dikenakan pajak yang tinggi.
- b) memberi batasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh :

- a. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
- b. pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya;
- c. pemerintah kepada masyarakat.

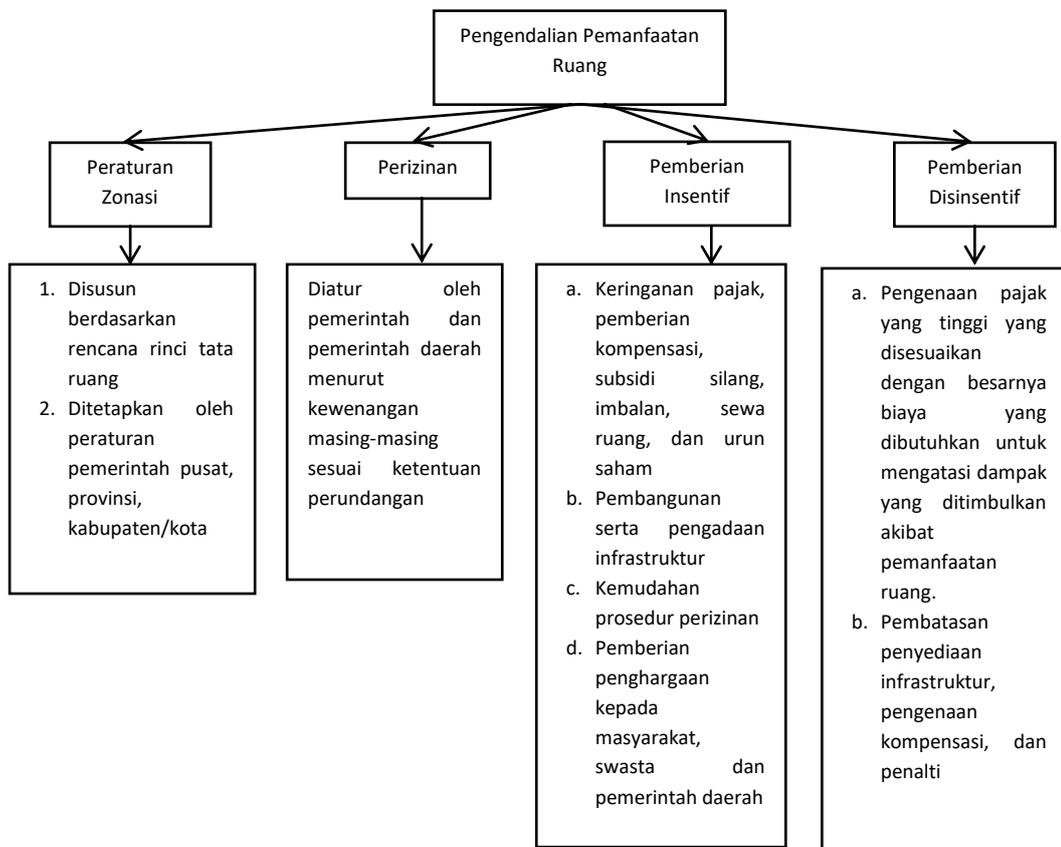
Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan peraturan pemerintah. Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

Pendekatan utama untuk perencanaan yang baik daerah pesisir, laut dan sungai adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perencanaan Penggunaan Lahan (LUP) untuk pengembangan wilayah dan perencanaan lingkungan pesisir laut.
- b. Pengelolaan Daerah Aliran Sungai (RBM) untuk perencanaan, penggunaan dan pengembangan lahan, air dan sumber daya alam di dalamnya serta batas hidrologi.

- c. Pengelolaan Wilayah Pesisir Terpadu (ICZM) untuk melayani dan menggunakan kawasan pesisir secara berkelanjutan dengan sumber daya dan budaya (Cantasano et al., 2020).

Ruang lingkup dan batasan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilihat pada gambar berikut.

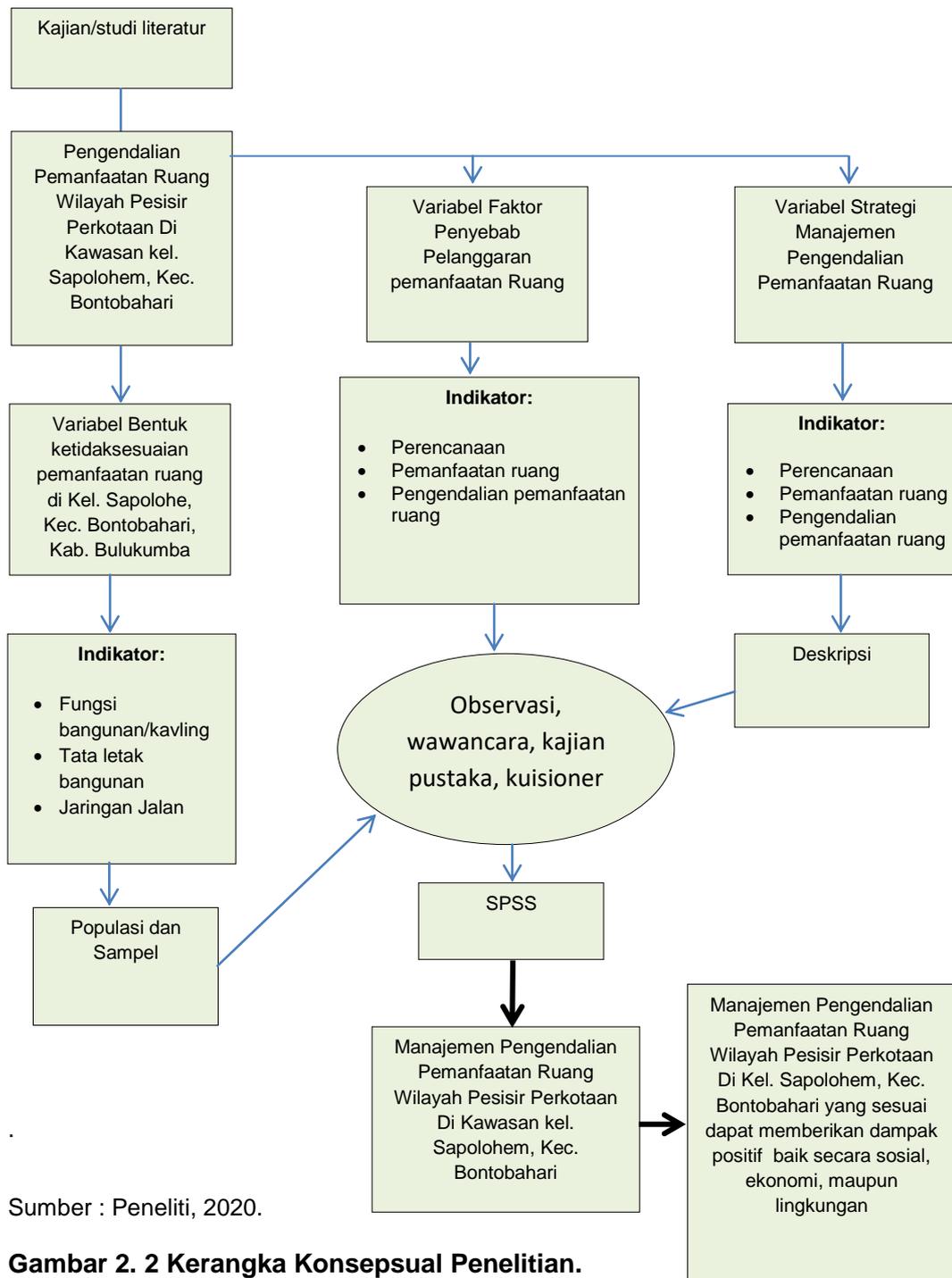


Gambar 2. 1 Diagram Lingkup Kegiatan Pengendalian.

Sumber : Peneliti, 2020.

a. Kerangka Konsep

Kerangka konsep penelitian dapat ditinjau pada skema yang ditampilkan pada gambar berikut.



Sumber : Peneliti, 2020.

Gambar 2. 2 Kerangka Konseptual Penelitian.

b. Variabel Penelitian

Menurut Wicaksosno (2011), faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, yaitu :

- a) Aksesibilitas
- b) Lingkungan
- c) Harga lahan
- d) Fasilitas pendukung
- e) Sarana dan prasarana

Kustiawan dan Anugrahani (2000), faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan :

- a) Komunikasi
- b) Aksesibilitas
- c) Faktor Lokasi
- d) Lingkungan
- e) Tapak
- f) SDM

Adnan (2000), faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan :

- a) Perkembangan penduduk
- b) Kesesuaian lahan
- c) Fasilitas kota menuju lokasi
- d) Kebijakan pemerintah

Dwike Wijayanti (2003) dalam Tangguh Wicaksono (2011), faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan :

- a) Jarak menuju jalan utama
- b) Jarak menuju pusat pendidikan
- c) Jarak menuju pusat perdagangan

I Ketut Jaya Putra (2003) dalam Tangguh Wicaksono (2011), faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan :

- a) Kelompok fasilitas umum dan fasilitas kota, berupa: fasilitas akomodasi dan hiburan, perindustrian dan perdagangan, pelanggan listrik, fasilitas perhubungan pendidikan, pelanggan air bersih, fasilitas komunikasi, dan fasilitas ekonomi.
- b) Kelompok pelaku ekonomi kota.
- c) Kelompok usaha produktif di luar sektor pertanian, yaitu tenaga kerja produktif dan tenaga kerja yang bekerja di luar sektor pertanian.

Aulia Yusrani (2006) dalam Tangguh Wicaksono (2011), faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan :

- a) Faktor eksternal :
 - 1) Industri
 - 2) Pariwisata
 - 3) Kebijakan pemerintah, yang meliputi kebijakan pembangunan dan tata guna lahan.

b) Faktor internal :

- 1) Penduduk
- 2) Perubahan sosial
- 3) Ketersediaan lahan
- 4) Ketersediaan sarana prasarana dan utilitas kota, berupa: jaringan jalan, drainase, jaringan listrik, dan sebagainya.

Menurut Ferianda dan Setiawan (2016), faktor yang mempengaruhi kesesuaian penggunaan kawasan tata ruang :

- a) Faktor tersedianya fasilitas di sekitar lokasi
- b) Faktor keamanan lokasi
- c) Faktor tingkat pendapatan di daerah perkotaan
- d) Faktor besarnya peluang kerja
- e) Faktor jarak tempat kerja

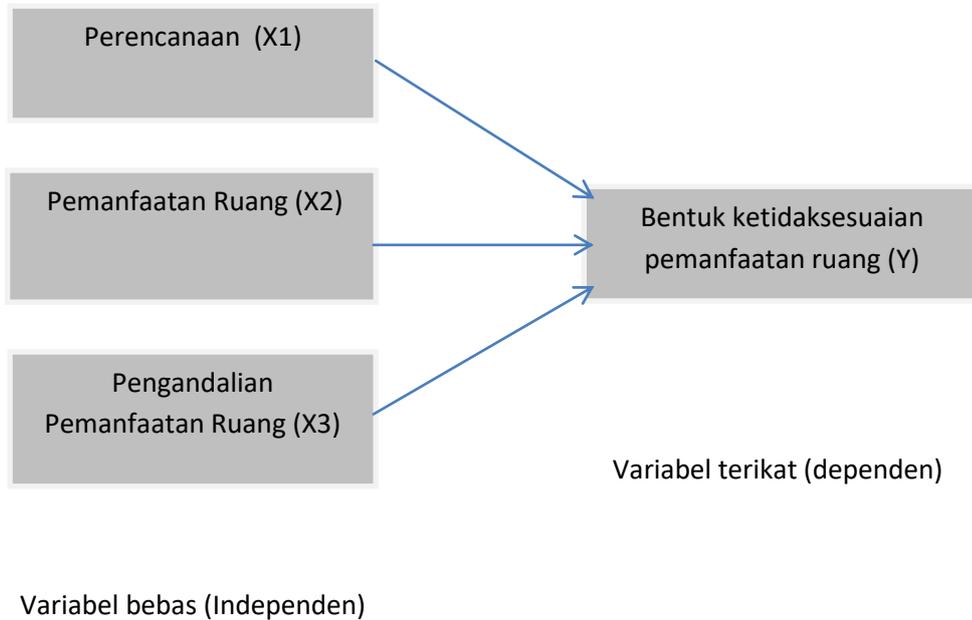
Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diambil variabel penelitian dengan fokus kepada beberapa variabel sebagai berikut :

Variable penelitian yang hendak ditinjau dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut.:

Tabel 2. 2 Variabel Penelitian.

NO	VARIABEL	INDIKATOR	SUB INDIKATOR	TEKNIK ANALISIS	HASIL
1.	Bentuk Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang (Y)	<ul style="list-style-type: none"> - Fungsi bangunan - Tata letak bangunan - Jaringan Jalan 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaveling - Sempadan - Kelas Jalan, Hirarki 	Deskriptif dan spasial	Peta Overlay
2.	Faktor-faktor Penyebab Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang (X)	<ul style="list-style-type: none"> - Perencanaan Pemanfaatan Ruang - Pengendalian Pemanfaatan Ruang 	<ul style="list-style-type: none"> - Sosialisasi - Izin zonasi - IMB - Pengawasan - Sanksi 	Kuantitatif (Uji regresi linear berganda).	Diperoleh faktor yang paling berpengaruh
3.	Strategi Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> - Perencanaan Pemanfaatan Ruang - Pengendalian Pemanfaatan Ruang 	<ul style="list-style-type: none"> - Sosialisasi - Izin zonasi - IMB - Pengawasan - Sanksi 	Deskriptif Kuantitatif	Pengendalian pemanfaatan ruang yang sesuai

Variabel-variabel yang diuji dapat ditinjau melalui model pengujian yang ditampilkan pada gambar berikut.



Gambar 2. 3 Variabel Penelitian.

c. Definisi Operasional

Menurut Fatkhan Amirul Huda (2018), variabel adalah uraian mengenai batasan variabel yang dipilih, atau tentang apa yang diukur oleh variabel yang tersebut.

Definisi operasional yang digunakan dalam penelitian dapat ditinjau pada tabel berikut:

Tabel 2. 3 Definisi Operasional.

NO	VARIABEL	INDIKATOR DAN SUB INDIKATOR	CARA UKUR	ALAT UKUR	SKALA
1.	<p>Bentuk Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan palaksanaan program beserta pembiayaannya (Rancangan RDTR Kec. Bontobahari, 2015) - Bentuk ketidaksesuaian pemanfaatan ruang adalah tidak dipenuhinya suatu persyaratan atau ketentuan-ketentuan lain yang telah ditetapkan dalam upaya mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan palaksanaan program beserta pembiayaannya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fungsi bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan. Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus. (Perda IMB Kab. Bulukumba, 2012) - Kaveling adalah luas lahan yang telah ditentukan batasannya sesuai dengan batas kepemilikan lahan yang telah disahkan secara hukum di dalam blok atau subblok. (Rancangan RDTR Kecamatan Bontobahari, 2015). - Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut RTBL adalah acuan perencanaan pembangunan suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang di dalamnya terdapat rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan. (Perda IMB Kab. Bulukumba, 2012). - Garis Sempadan adalah garis yang membatasi bangunan terluar sejajar dengan as jalan, as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian persil atau 	<ul style="list-style-type: none"> - Observasi (survey) - Kajian pustaka 	<ul style="list-style-type: none"> - Kamera - Dokumen Perda RTRW Kabupaten Bulukumba, RTR KSK Kawasan Pusat Pengembangan Pariwisata Kecamatan Bontobahari, Jurnal. 	Deskriptif

		<p>kapling atau pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan. Garis Sempadan Bangunan adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat didirikan bangunan. Garis Sempadan Pantai adalah kawasan sepanjang pantai mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai. (Perda IMB Kab. Bulukumba, 2012).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya. (Perda IMB Kab. Bulukumba, 2012). - Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapan diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel(Pemerintah Kabupaten Bulukumba, 2012). - Sistem jaringan jalan adalah satu kesatuan 			
--	--	--	--	--	--

		<p>ruas jalan yang saling menghubungkan dan mengikat pusat-pusat pertumbuhan dengan wilayah yang berada dalam pengaruh pelayanannya dalam satu hubungan hierarkis. (Perda RTRW No. 21 Kabupaten Bulukumba, 2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hirarki Jalan adalah pengelompokan jalan berdasarkan fungsi jalan, berdasarkan administrasi pemerintahan dan berdasarkan muatan sumbu yang menyangkut dimensi dan berat kendaraan. (Perbup IMB No. 16 Kabupaten Bulukumba, 2012). 			
2.	<p>X = Faktor-faktor Penyebab Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Y = Bentuk Pelanggaran Pemanfaatan Ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faktor penyebab pelanggaran pemanfaatan ruang adalah hal atau sesuatu yang menjadikan seseorang melanggar aturan dalam upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. - Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. - Izin Mendirikan Bangunan yang disingkat dengan IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan bangunan sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. (Perda IMB Kab. Bulukumba, 2012). 	<ul style="list-style-type: none"> - Wawancara - Observasi (survey) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kuisisioner (Hasil wawancara) 	Rasio/Interval

		<ul style="list-style-type: none"> - Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaannya, agar setiap ruang di wilayah Kota dapat dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan ketentuan melalui penetapan standar, monitoring, evaluasi dan tindakan korektif yang menetapkan status ketaatan bagi penanggungjawab pengguna suatu ruang atau wilayah terhadap ketentuan yang telah ditetapkan (Aliffianti Bhara Timor dan Ida Hayu Dwimawanti, 2015). - Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik sesuai peruntukan. Izin zonasi adalah suatu persetujuan pemanfaatan ruang yang diberikan atas kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik sesuai peruntukan. (Rancangan RDTR Kecamatan Bontobahari, 2015). - Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan (Pemerintah Kabupaten Bulukumba, 2012). - Daerah perkembangan wisata kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan (Pemerintah Republik Indonesia, 2009). - Tanah leluhur (Sudah ada dari dulu), lahan 			
--	--	--	--	--	--

		<p>yang telah ditempati secara turun temurun. (KBB online)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sosialisasi merupakan suatu proses bagaimana memperkenalkan sistem pada seseorang serta bagaimana orang tersebut menentukan tanggapan serta reaksinya (Serafica, Kompas.com, 2020) khususnya terkait pemanfaatan ruang. 			
3.	<p>Strategi Manajemen Pengendalian Pemanfaatan Ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. (Rancangan RDTR Kec. Bontobahari). - Manajemen pengendalian pemanfaatan ruang adalah proses dari beberapa tindakan yang dilakukan dalam upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. 	<p>Menurut Pahlevi, 2019 menerangkan pengertian POAC dalam Ilmu Manajemen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Planning</i> adalah sebuah proses untuk mempresentasikan tujuan perusahaan dan menciptakan strategi yang tepat untuk mencapai tujuan tersebut serta merencanakan kegiatan kerja dalam perusahaan. - Pengertian <i>Organizing</i> dalam POAC adalah proses untuk memastikan bahwa penyusunan organisasi telah sesuai dengan tujuan, sumber daya dan lingkungan. - <i>Actuating</i> adalah tindakan yang dilakukan dalam rangka upaya agar seluruh perencanaan dan tujuan dari perusahaan dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan. - Pengertian <i>Controlling</i> (pengendalian) adalah sebuah proses di mana manajer akan menentukan apakah operasi berjalan konsisten sesuai dengan rencana. 	- Kajian pustaka	- Dokumen Perda RTRW Kabupaten Bulukumba, Rancangan RTR KSK Kawasan Pusat Pengembangan Pariwisata Kecamatan Bontobahari, Jurnal.	Skala Kualitatif