# HALAMAN PENGESAHAN

**HIBAH PASCASARJANA UNIVERSITAS ANDALAS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Judul Penelitian | : | “Studi Implementasi Kebijakan Pengendalian Ruang dalam Pembangunan Perumahan di Kota Padang: Studi Kasus Proses Pemanfaatan Ruang Pembangunan Perumahan di Kecamatan Pauh” |
| Kode/Rumpun Ilmu | : | 424/ Perencanaan Wilayah dan Kota |
| Ketua Peneliti | : |  |
| 1. Nama Lengkap | : | Prof. Dr. Ir. Melinda Noer, M.Sc |
| 1. NIDN | : | 0031106404 |
| 1. Jabatan Fungsional | : | Guru Besar |
| 1. Program Studi | : | Perumahan dan Permukiman |
| 1. Nomor HP | : | 0811225407 |
| 1. Alamat surel (e-mail) | : | [melindanoer@yahoo.com](mailto:melindanoer@yahoo.com) |
| Lama Penelitian Keseluruhan | : | 1 (satu) tahun |
| Biaya Penelitian | : | Rp. 24.900.000,-. |
| Biaya Penelitian | : | * 1. diusulkan kehibah penelitian Pascasarjana Universitas Andalas |
|  |  | * 1. dana institusi lain : Rp.- |
|  |  | * 1. in kind sebutkan : Rp.- |
| No. rekening bank BPD peneliti | : | 2102.0210.00374-1- Bank Nagari |
| Nama rekening | : | Melinda Noer |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Menyetujui,  Koordinator Prodi Perumahan Permukiman Pascasarjana Unand  (Benny Hidayat, M.T., Ph.D)  NIP. 197503272000121001 |  | Padang, 5 September 2016  Ketua Peneliti,  (Prof.Dr.Ir. Melinda Noer, M.Sc.)  NIP. 196410311989032001 |
|  | Menyetujui,  Direktur Pascasarjana Universitas Andalas  (Prof. Dr.Ir.Rudi Febriamansyah, M.Sc.)  NIP. 196302081987021001 |  |

# IDENTITAS DAN URAIAN UMUM

1. Judul Penelitian: **“Studi Implementasi Kebijakan Pengendalian Ruang dalam Pembangunan Perumahan di Kota Padang: Studi Kasus Proses Pemanfaatan Ruang Pembangunan Perumahan di Kecamatan Pauh”.**
2. Tim Peneliti:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Nama** | **Jabatan** | **Bidang/**  **Keahlian** | **Instansi Asal** | **Alokasi Waktu (jam/mg)** |
|  | Prof. Dr. Ir. Melinda Noer, M.Sc. | Peneliti utama | Sosial Ekonomi Pertanian/ Perencanaan Wilayah | Fakultas Pertanian Unand | 12 |
|  | Rian Hidayat, S.P., M.M. | Anggota | Manajemen Publik | Fakultas Pertanian Unand | 18 |
|  | Yushi | Anggota | Mahasiswa Pascasarjana Unand |  | 24 |

1. Objek Penelitian :

Implementasi Kebijakan Pengendalian Ruang dalam Pembangunan Perumahan di Kota Padang: Studi Kasus Proses Pemanfaatan Ruang Pembangunan Perumahan di Kecamatan Pauh”

1. Masa Pelaksanaan

Mulai : bulan September 2016

Berakhir : bulan November 2016

1. Usulan Biaya Hibah:

* 1 tahun : Rp . 24.900.000-.

1. Lokasi Penelitian (lapangan) :

Kecamatan Pauh, Kota Padang

Instansi lain yang terlibat (jika ada, dan uraikan apa kontribusinya):

Dinas Prasarana Jalan Tata Ruang dan Permukiman Provinsi Sumatera Barat, dan Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang, Bappeda Kota Padang, Kantor Camat Pauh, Kantor Lurah Kapalo Koto, Kantor Lurah Limau Manih Selatan.

1. Temuan yang ditargetkan:

Penelitian ini akan menghasilkan analisis hasil evaluasi terhadap implementasi kebijakan pengendalian ruang dalam pembangunan perumahan dan permukiman di kecamatan Pauh Kota Padang. Metoda yang digunakan adalah metoda deskriptif kualitatif.

1. Kontribusi mendasar pada suatu bidang ilmu:

Kontribusi penelitian ini akan menyumbang pada pengayaan pengetahuan dan pendidikan pada prodi Perumahan dan Permukiman Program pascasarjana Universitas Andalas. Untuk bidang keilmuan, penelitian ini akan menyumbang pada bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota, khususnya kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman dalam penataan ruang. Secara empirik penelitian ini juga berkontribusi pada perbaikan dalam kebijakan pengendalian ruang pembangunan perumahan permukiman, untuk mencapai pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

1. Jurnal ilmiah yang menjadi sasaran (tuliskan nama terbitan berkala ilmiah bereputasi internasional, nasional terakreditasi, atau nasional tidak terakreditasi dan tahun rencana publikasi)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nama jurnal** | **Status Akreditasi** | **Tahun rencana publikasi** |
| Journal International |  | Submit 2016 |
|  |  |  |

# DAFTAR ISI

[HALAMAN PENGESAHAN i](#_Toc467032584)

[IDENTITAS DAN URAIAN UMUM ii](#_Toc467032585)

[DAFTAR ISI iv](#_Toc467032586)

[DAFTAR TABEL vi](#_Toc467032587)

[DAFTAR LAMPIRAN vii](#_Toc467032588)

[RINGKASAN viii](#_Toc467032589)

[I. PENDAHULUAN 1](#_Toc467032590)

[A. Latar Belakang 1](#_Toc467032591)

[B. Perumusan Masalah 2](#_Toc467032592)

[C. Tujuan penelitian 4](#_Toc467032593)

[D. Luaran dan Kontribusi 4](#_Toc467032594)

[E. Rencana Capaian 4](#_Toc467032595)

[II. TINJAUAN PUSTAKA 6](#_Toc467032596)

[A. Perumahan dan Permukiman dalam Penataan Ruang Wilayah 6](#_Toc467032597)

[B. Pendekatan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman 6](#_Toc467032598)

[C. Implementasi Kebijakan Pengendalian dalam Penataan Ruang untuk Pembangunan Perumahan 7](#_Toc467032599)

[D. Strategi dan Evaluasi Kinerja Kebijakan 9](#_Toc467032600)

[III. METODE PENELITIAN 11](#_Toc467032601)

[A. Sifat dan Karakteristik Penelitian 11](#_Toc467032602)

[B. Metoda Penelitian 11](#_Toc467032603)

[C. Lokasi Penelitian 12](#_Toc467032604)

[D. Analisa Data 12](#_Toc467032605)

[IV. HASIL KEMAJUAN PENELITIAN 14](#_Toc467032606)

[A. Gambaran Umum Daerah Penelitian 14](#_Toc467032607)

[B. Kondisi Kawasan Permukiman dan Perumahan 18](#_Toc467032608)

[C. Regulasi Pengendalian Ruang dalam Pembangunan Perumahan di Kota Padang 19](#_Toc467032609)

[D. Permasalahan Penelitian di Lapangan 22](#_Toc467032610)

[V. DAFTAR PUSTAKA 23](#_Toc467032611)

# DAFTAR TABEL

[Tabel 1. Reencana Target Capaian Tahunan Penelitian 4](#_Toc467032495)

[Tabel 2. Luas Wilayah dan Jumlah RT dan RW menurut Kelurahan di Kecamatan Pauh Tahun 2015 16](#_Toc467032496)

[Tabel 3. Perkembangan jumlah RT dan RW menurut Kelurahan di kecamatan Pauh tahun 2012 dan 2015 17](#_Toc467032497)

[Tabel 4. Jumlah Sarana Pendidikan Berdasarkan Jenjang Pendidikan dan Kelurahan di Kecamatan Pauh tahun 2015 17](#_Toc467032498)

[Tabel 5 Agenda yang akan dilaksanakan 21](#_Toc467032499)

# DAFTAR LAMPIRAN

[Lampiran 1. Standar Operasional Baku Proses dan Alur Pengurusan Perizinan Bangunan Di Kota P 24](file:///E:\MELINDA%202016\ANGAK%20KREDIT%20NAIK%20PANGKAT%20-%20MELINDA%20NOER%202015-2016\ANGAK%20KREDIT%20NAIK%20PANGKAT%20-%20MELINDA%20NOER%202015\PENELTIAN\2016%20-%20Penelitian%20Perkim\laporan%20kelmajuan%20penelitian%20perkim%202016\LAporan%20kemajuan%20Penelitian%20Perkim%20PPs-14112016.docx#_Toc467032449)

[Lampiran 2. Peta Sebaran Perumahan di Kecamatan Pauh, Kota Padang 25](file:///E:\MELINDA%202016\ANGAK%20KREDIT%20NAIK%20PANGKAT%20-%20MELINDA%20NOER%202015-2016\ANGAK%20KREDIT%20NAIK%20PANGKAT%20-%20MELINDA%20NOER%202015\PENELTIAN\2016%20-%20Penelitian%20Perkim\laporan%20kelmajuan%20penelitian%20perkim%202016\LAporan%20kemajuan%20Penelitian%20Perkim%20PPs-14112016.docx#_Toc467032450)

[Lampiran 3. Peta Rencana Pola Ruang Kecamatan Pauh, Kota Padang 26](file:///E:\MELINDA%202016\ANGAK%20KREDIT%20NAIK%20PANGKAT%20-%20MELINDA%20NOER%202015-2016\ANGAK%20KREDIT%20NAIK%20PANGKAT%20-%20MELINDA%20NOER%202015\PENELTIAN\2016%20-%20Penelitian%20Perkim\laporan%20kelmajuan%20penelitian%20perkim%202016\LAporan%20kemajuan%20Penelitian%20Perkim%20PPs-14112016.docx#_Toc467032451)

# RINGKASAN

Pembangunan perumahan di Kota Padang semenjak tahun 2009 lebih banyak diarahkan ke daerah zona aman bencana tsunami. Secara kasat mata banyak pembangunan perumahan baik yang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan maupun individu masyarakat semakin cepat pertumbuhannya. Selain itu, khusus kecamatan Limau Manih, pertumbuhan pembangunan perumahan juga dipercepat karena keberadaan kampus Universitas Andalas. Lahan yang sebelumnya digunakan sebagai lahan pertanian sudah beralih fungsi menjadi lahan perumahan. Dalam konteks pembangunan berkelanjutan khususnya berkelanjutan dari aspek ekosistem, perlu dikaji secara ilmiah bagaimana proses perizinan pembangunan perumahan dilakukan, sehingga penduduk dapat membangun dan menempati rumah tinggal untuk digunakan sendiri maupun untuk tujuan komersialisasi dengan aman, sehat dan berkelanjutan.

Studi ini merupakan studi kasus dengan data sekunder dan primer, mempelajari bagaimana proses perizinan pembangunan perumahan dilakukan dan apakah penataan ruang sudah dipedomani sehingga pemanfaatan ruang untuk perumahan tersebut sudah sesuai dengan peruntukannya.

Dengan demikian tujuan penelitian adalah untuk mempelajari bagaimana proses perizinan pembangunan perumahan dilakukan, dan sejauh mana rencana tata ruang telah dipedomani dalam proses pemberian izin pembangunan perumahan penduduk untuk digunakan sendiri atau dikomersialkan telah terjadi. Untuk lebih baik mempelajarinya, maka Kecamatan Limau manih diambil sebagai kecamatan yang distudi sebagai kasus studi sehingga dapat diungkapkan secara detail sesuai yang diharapkan oleh tujuan penelitian. Diharapkan kasus yang dipelajari ini dapat memberikan kontribusi pengetahuan kepada masyarakat agar mengerti penataan ruang wilayah dan kepada pemerintah sebagai penanggung jawab pengendalian ruang dapat menjadi amsukan untuk perbaikan ke depan.Dalam jangka menengah penelitian sepeerrti ini tentu dapat dilakukan untuk Kota Padang dan Propinsi Sumatera Barat, sehingga penyusunan rencana pembangunan di masa datang dapat mengacu kepada penegakan aturan dan perundangan yang diberlakukan untuk pembangunan perumahan dan permukiman yang lebih sehat, aman dan berkelanjutan.

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Tekanan jumlah penduduk yang mendorong pertumbuhan pembangunan bidang perumahan dan permukiman selalu dirasakan oleh setiap negara dan kota yang sedang berkembang. Sebagian besar permintaan akan perumahan berasal dari penduduk luar kota yang datang untuk tujuan yang pendidikan, pekerjaan, atau untuk menikmati keuntungan ekologis tertentu, seperti letak daerah di ketinggian atau pegunungan. Kebutuhan rumah pada tahun 2015 telah mencapai 15,2 juta unit dan sebagian besar adalah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah (Kementerian PU, 2015).

Kebutuhan lahan untuk jumlah rumah yang sedemikian besar tentu saja dapat berakibat kepada tingginya kebutuhan lahan. Kondisi tersebut berdampak pada permasalahan lingkungan, dimana tercipta kawasan dan lingkungan kumuh (*sick districts and neighborhoods*) yang diindikasikan dengan munculnya permukiman kumuh dan liar (*slum dan squatters*), kehilangan dan kerusakan kawasan bersejarah, kesemrawutan dan kemacetan lalulintas (*traffic congestion*), kerusakan kawasan tepian air, bantaran sungai dan tepian laut, kekacauan ruang-ruang publik, lingkungan pedestrian, serta ketidakberlanjutan secara ekologi diperkotaan. Sementara Undang-undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pemerintah Republik Indonesia, 2011a) menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, karena rumah merupakan kebutuhan dasar manusia.

Rumah juga berperan strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dalam upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pemerintah perlu lebih berperan dalam penyediaan dan kemudahan penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat. Tujuannya agar terbangun kesatuan kawasan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang juga menjamin kelestarian lingkungan hidup.

Sehubungan dengan itu pembanguan perumahan dan kawasan permukiman memerlukan kepastian hukum melalui pemberian izin, yang tentu saja harus mendukung penataan dan pengembangan wilayah, mewujudkan rumah layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan. Untuk itu perencanaan pembangunan perumahan harus dipandang sebagai satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan daerah.

Terkait dengan rencana pembangunan dan rencana pola ruang wilayah, maka pemanfaatan ruang wilayah haruslah disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam kerangka pengendalian program-program pembangunan perkotaan jangka panjang. Tiga hal pokok yang menjadi azas pemanfaatan ruang di perkotaan adalah ruang sebagai tempat penting manusia beraktivitas, lingkungan alam sebagai tempat tinggal, dan pemanfaatan ruang oleh manusia di lingkungan alam tersebut. Ketiga unsur ini merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dan harus dijaga keseimbangannya agar aktivitas manusia dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya juga serasi dengan daya dukung lingkungannya yang berorientasi pada kehidupan yang berkelanjutan.

Dengan demikian, urgensi studi implementasi kebijakan pengendalian ruang dalam pembangunan perumahan di perkotaan adalah agar diperoleh gambaran apakah pemanfaatan ruang untuk perumahan saat ini sudah sesuai dengan rencana peruntukan ruangnya dan manusia sudah mendapatkan lingkungan hidup yang baik, sehat, dan berkelanjutan.

## Perumusan Masalah

Proses pemanfaatan ruang harus bersifat terbuka, berkeadilan, memiliki perlindungan hukum dan mampu memenuhi kepentingan semua pihak secara terpadu, berdayaguna dan serasi. Pembangunan perumahan di Kota Padang semenjak tahun 2009 lebih banyak diarahkan ke daerah zona aman bencana tsunami, baik yang direncanakan oleh pemerintah atau mengikuti minat masyarakat karena akses yang dimilikinya untuk mendirikan rumah di lahan yang dimiliki. Secara kasat mata akhir–akhir ini banyak pembangunan perumahan baik yang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan maupun individu masyarakat semakin cepat pertumbuhannya.

Pauh adalah sebuah kecamatan di Kota Padang, Sumatera Barat yang terletak pada 00 58’ Lintang Selatan dan 1000 21” 11’ Bujur Timur dengan luas 146,29 km2. Secara gegrafis, Kecamatan Pauh berada dalam jarak 6 km dari pusat kota dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Solok. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Koto Tangah, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Lubuk Kilangan dan Kecamatan Lubuk Begalung, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kuranji dan Kecamatan Padang Timur, serta sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Solok. Kecamatan Pauh terdiri dari 9 (Sembilan) kelurahan, yakni : Pisang, Cupak Tangah, Piai Tangah, Binuang Kampuang Dalam, Kapalo Koto, Koto Lua, Limau Manis, Limau Manis Selatan, serta Lambung Bukit. Areal hutan lindung dan hutan rakyat sangat dominan di kecamatan ini, yang meliputi 82 % dari total luas wilayah kecamatan, sisa sebagian besar berikutnya adalah areal persawahan, kebun dan ladang (www.padang.go.id, 2014).

Kecamatan Pauh di Kota Padang di dalam RTRW Kota Padang (Pemerintah Kota Padang, 2012) ditetapkan sebagai kawasan perumahan kepadatan rendah, namun demikian saat ini Kecamatan Pauh mengalami pertumbuhan pembangunan perumahan yang tergolong cepat dalam satu dekade terakhir. Lahan yang sebelumnya berupa lahan pertanian bahkan sudah beralih fungsi menjadi lahan perumahan. Di sisi lain, kecamatan Pauh di dalam RTRW Kota Padang juga ditetapkan sebagai kawasan pendidikan tinggi. Terkait penataan ruang, perlu diketahui apakah pertumbuhan jumlah perumahan masih berada di lahan peruntukannya sesuai Perda RTRW tersebut. Selanjutnya dalam konteks pembangunan berkelanjutan, juga perlu diwaspadai apakah pembangunan rumah tinggal untuk ditempati sendiri atau untuk tujuan komersialisasi karena kebutuhan perumahan semakin tinggi di sekitar perguruan tinggi tersebut, dapat berkelanjutan dan telah memenuhi persyaratan keamanan sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

Walaupun belum tersedia data yang dapat menjelaskan dengan pasti berapa pertambahan jumlah bangunan rumah atau pertumbuhan perumahan yang terjadi dalam sepuluh tahun terakhir di kecamatan Pauh, namun fenomena yang terjadi dan mudah diamati adalah bahwa lahan yang semula berfungsi sebagai lahan pertanian sudah beralih fungsi menjadi lahan perumahan. Untuk itu perlu diketahui dan dikaji secara ilmiah bagaimana proses perizinan pembangunan perumahan telah dilakukan, dan apakah perizinan membangun dan menempati rumah tinggal untuk digunakan sendiri maupun untuk tujuan komersialisasi sudah sesuai dan memenuhi peraturan perundangan yang berlaku.

## Tujuan penelitian

Tujuan penelitian adalah :

1. Mengidentifikasi dan mendeskripsikan implementasi pengendalian ruang wilayah melalui perizinan pembangunan perumahan di kecamatan Limau Manih Kota Padang
2. Menganalisis sejauh mana rencana tata ruang telah dipedomani dalam proses pemberian izin pembangunan perumahan penduduk di kecamatan Limau Manih Kota Padang

## Luaran dan Kontribusi

* 1. Luaran

Publikasi ilmiah satu artikel di jurnal Human Settlement, terakreditasi. ISSN: 2085-7918 divisi Pusat Litbang Perumahan dan Permukiman..

* 1. Kontribusi pengetahuan

Penelitian ini akan menghasilkan pengetahuan yang menjelaskan tentang implementasi kebijakan pengendalian ruang wilayah dalam pemanfaatan ruang untuk perumahan. Pengetahuan itu akan berkontribusi kepada pengayaan teori pengembangan wilayah dalam hal penataan ruang wilayah sehingga dapat ditemukan instrumen kebijakan yang lebih implementatif.

## Rencana Capaian

Tabel 1. Rencana Target Capaian Tahunan Penelitian

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Jenis Luaran** | | **Indikator Capaian** |
| **TS1)** |
|  | Publikasi ilmiah2) | Internasional | submitted |
|  | Pemakalah dalam pertemuan  Ilmiah3) | Internasional | Tidak ada |
| Nasional (seminar perencanaan dan pembangunan | Terdaftar |
|  | Keynote speaker dalam  pertemuan ilmiah4) | Internasional | Tidak ada |
| Nasional | Tidak ada |
|  | Visiting Lecturer5) | Internasional | Tidak ada |
|  | Hak Atas Kekayaan Intelektual (HKI)6) | Paten | Tidak ada |
| Paten sederhana | Tidak ada |
| Hak Cipta | Tidak ada |
| Desain Produk Industri | Tidak ada |
|  |  | Indikasi Geografis | Tidak ada |
| Perlindungan Varietas Tanaman | Tidak ada |
|  | Teknologi Tepat Guna7) | | Tidak ada |
|  | Model/Purwarupa/Desain/Karya seni/ Rekayasa Sosial 8) | | Tidak ada |
|  | Buku Ajar (ISBN)9) | | Tidak da |
|  | Tingkat Kesiapan Teknologi (TKT)10) | | - |

1) TS = Tahun sekarang (tahun pertama penelitian)

2) Isi dengan tidak ada, draf, *submitted*, *reviewed*, *accepted*, atau *published*

3) Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau sudah dilaksanakan

4) Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau sudah dilaksanakan

5) Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau sudah dilaksanakan

6) Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau *granted*

7) Isi dengan tidak ada, draf, produk, atau penerapan

# TINJAUAN PUSTAKA

## Perumahan dan Permukiman dalam Penataan Ruang Wilayah

Perumahan dan permukiman adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi dalam hidupnya. Selain itu, perumahan dan permukiman juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya untuk menunjukkan jati diri karena rumah merupakan pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhan kebutuhan papannya. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan permukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis.

Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman. Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia hingga tahun 2020 adalah bahwa setiap orang (KK) mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam upaya terbentuknya masyarakat yang berjati diri, mandiri dan produktif (Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah , 2002).

Pembangunan perumahan dan permukiman, yang memanfaatkan ruang terbesar dari wilayah, di perkotaan maupun di perdesaan, merupakan kegiatan yang bersifat menerus. Oleh sebab itu, pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman harus selalu memperhatikan ketersediaan sumber daya pendukung dan dampak pembangunan tersebut, agar pembangunan perumahan dan permukiman dapat berkelanjutan. Dengan demikian, penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman menjadi sangat terkait dengan penataan ruang. Hal ini disebabkan karena selain bangunan fisik, di dalamnya termasuk pengadaan prasarana dan sarana lingkungan, serta utilitas umum penunjang kegiatan sosial ekonomi masyarakat.

## Pendekatan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman harus dilaksanakan dalam satu kesatuan sistem yang memanfaatkan beberapa pendekatan yang relevan dan efektif, sebagai berikut:

1. Pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan dengan konsep Tridaya, yaitu memadukan tujuan pemberdayaan masyarakat dan usaha ekonomi komunitas dengan kegiatan pendayagunaan lingkungan perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan..
2. Penyelenggaraan secara multisektor dan terdesentralisasi karena menyangkut banyak aspek, yakni pengalokasian ruang, penyediaan lahan, kelembagaan, teknis, ekologis, pembiayaan, dan sistem informasi. Untuk itu diperlukan koordinasi dengan bidang dan sektor lain, walaupun penyediaan perumahan sebenarnya lebih merupakan masalah lokal dan kebutuhan individual. .
3. Pembangunan berwawasan kesehatan karena kesehatan lingkungan perumahan dan permukiman akan sangat mempengaruhi kualitas kesehatan masyarakat yang menghuninya.
4. Pengembangan sistem insentif untuk mendorong berbagai pelaku pembangunan, baik lembaga formal maupun non formal, untuk terlibat secara aktif dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak.

Sehubungan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman tersebut, isu yang paling banyak muncul akhir–akhir ini adalah persoalan penataan ruang (pengalokasian, pemanfaatan, dan pengendalian ruang) untuk pembangunan perumahan dan permukiman. Persoalan ini umumnya dipengaruhi oleh keterbatasan kinerja tata pemerintahan di seluruh tingkatan yang berdampak pada lemahnya implementasi kebijakan yang telah ditetapkan, inkonsistensi di dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman, dan munculnya dampak negatif terhadap lingkungan.

## Implementasi Kebijakan Pengendalian dalam Penataan Ruang untuk Pembangunan Perumahan

Proses implementasi kebijakan penataan ruang wilayah, baik melalui pendekatan top-down yang sentralistis maupun bottom-up yang lebih demokratis atau pendekatan gabungan keduanya, haruslah disertai dengan instrumen kebijakan. Instrumen kebijakan yang diperlukan adalah instrumen yang lebih bersifat teknis dan impelementatif. Setiap instrumen kebijakan memiliki sifat yang membatasi kemungkinannya untuk mempengaruhi perilaku setiap pelaku yang mengimpelementasikan kebijakan. Instrumen yang dapat digunakan bisa berupa pengaturan (hukum) bertujuan untuk menormalisasi perilaku para pelaku kepentingan, insentif finansial yang tidak bersifat memaksa misalnya subsidi, dan penyebaran (transfer) informasi.

Implementasi kebijakan di bidang perumahan dan permukiman untuk individu atau komersialisasi oleh perseorangan/perusahaan selama ini paling banyak adalah mengikuti peraturan (hukum) yang berlaku, yakni dengan menetapkan sejumlah prosedur perizinan pembangunan sehingga memenuhi persyaratan perumahan sesuai yang diatur oleh Undang-Undang. Pemberian insentif berupa subsidi hanya diberikan kepada target-target kelompok masyarakat yang perlu dibantu karena menjadi tujuan program pembangunan tematik, antara lain program pengentasan kemiskinan, perbaikan kampung kumuh dll. Selanjutnya Doern dan R.Phidd (dalam Soesilowati, 2007) menyelidiki bahwa instrumen kebijakan yang banyak digunakan berada dalam klasifikasi pemaksaan hukum. Dalam hal ini “*self regulation*” (pengaturan terhadap diri sendiri) dipertimbangkan memiliki intensitas pemaksaan yang paling rendah, sedangkan “*public ownership*” (kepemilikan oleh negara untuk kepentingan umum) dipertimbangkan memiliki intensitas pemaksaan paling tinggi (Howlett dan Ramesh, 1995:80 dalam Soesilowati, 2007).

Pada dasarnya sebagian besar kebijakan dapat dilaksanakan dengan lebih dari satu jenis instrumen. Pemilihan instrumen kebijakan bukan merupakan masalah tehnis tetapi merupakan keyakinan dan politik, yang dipengaruhi oleh rintangan sumber-sumber, tekanan politik serta pelajaran yang diperoleh dimasa lalu. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan jenis instrumen, yaitu sifat instrumen itu sendiri, gaya kebijakan dan budaya politik, budaya organisasi lembaga terkait dan sifat hubungannya dengan konsumen dan dengan lembaga lain, serta konteks masalah (Howlett dan Ramesh, 1995 dalam Soesilowati, 2007).

Mengingat kemajemukan kebijakan perumahan dan kawasan permukiman seperti di atas, khususnya jumlah aktor yang terlibat didalam proses implementasi kebijakan permukiman, maka analisis implementasi kebijakan menjadi relevan untuk dikaji. Kenyataan bahwa pihak pengambil kebijakan dalam hal ini bukan hanya satu aktor yang menentukan, tetapi terkait dengan kebijakan dari aktor lain yang saling terkait. Arti penting aktor-aktor lain seharusnya mampu memunculkan *collective decision making* sehingga ikatan antar kebijakan menjadi sangat penting. Disamping itu, tuntutan akuntabilitas publik yang semakin tinggi juga berpengaruh kepada tingkat penerimaan publik semakin tinggi dan signifikan.

Dalam kasus perumahan dan kawasan permukiman, yang perlu dikaji adalah kebijakan rencana tata ruang wilayah, baik rencana pola ruang maupun rencana struktur ruang. Setelah zonasi kawasan ditetapkan disusunlah rencana pembangunan perumahan permukiman di lokasi yang telah diperuntukkan sebagai lahan perumahan dan permukiman. Kajian implementasi kebijakan pengendalian ruang diperlukan untuk menguji apakah pemanfaatan ruang perumahan dan permukiman sudah mempedomani rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan.

## Strategi dan Evaluasi Kinerja Kebijakan

Agar kebijakan dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya, beberapa strategi yang berbasis pemberdayaan masyarakat dapat dipakai. Proses pemberdayaan masyarakat tersebut, yaitu:

1. strategi fasilitasi; digunakan ketika masyarakat yang menjadi target pembangunan mengetahui ada masalah dan membutuhkan perubahan, ada keterbukaan terhadap bantuan dari luar dan keinginan pribadi untuk terlibat.
2. strategi persuasif, berupaya membawa setiap perubahan melalui kebiasaan, dimana pesan distruktur dan dipresentasikan.
3. strategi re-edukasi melibatkan proses justifikasi rasional atas aksi yang dilakukan.
4. strategi kekuasaan, efektif apabila fasilitator memiliki sumber-sumber untuk memberikan insentif atau sanksi pada target serta memiliki kemampuan untuk memonopoli akses.

Terkait dengan strategi agar implementasi kebijakan dapat sesuai dengan harapan dan tujuannya, diperlukan evaluasi terhadap kinerja kebijakan, agar dapat dilakukan perbaikan untuk masa datang. Evaluasi merupakan persoalan fakta dan logika untuk menghasilkan informasi dengan menekankan pada premis-premis nilai yang diperlukan terkait dengan hal yang dievaluasi. Evaluasi menjawab apa perbedaan yang dibuat atau terjadi dengan apa yang seharusnya terjadi. Secara umum istilah evaluasi dapat disamakan dengan penaksiran (*appraisal*), pemberian angka (*rating*), dan penilaian (*assesment*). Evaluasi merupakan usaha untuk menganalisis hasil kebijakan dalam arti satuan nilainya. Ketika hasil kebijakan pada kenyataannya mempunyai nilai, hal ini karena hasil tersebut memberikan sumbangan pada tujuan atau sasaran yang diharapkan (Dunn, 2000).

Selanjutnya, Dunn mengatakan bahwa fungsi evaluasi adalah untuk memberi informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai kinerja kebijakan, yaitu seberapa jauh kebutuhan, nilai, dan kesempatan telah dapat dicapai melalui tindakan publik. Selain itu, evaluasi juga memberi sumbangan pada klarifikasi dan kritik terhadap nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan dan target.

# METODE PENELITIAN

## Sifat dan Karakteristik Penelitian

Studi implementasi kebijakan pengedalian ruang pembanguan perumahan merupakan studi yang bersifat spesifik dan holistik karena akan mempelajari kekhasan dari subyek (*stakeholder*/informan kebijakan pengendalian pembangunan perumahan) dan obyek penelitian (pembangunan perumahan di kecamatan Pauh). Kajian empiris tentang proses perizinan pembangunan perumahan dalam konteks pengendalian ruang peruntukan perumahan akan diamati pada pembangunan perumahan di tingkat kecamatan di Kota Padang. Dengan demikian, sifat penelitian ini akan membutuhkan pendekatan kualitatif untuk dapat menghasilkan temuan dan mampu menjelaskan proses pengendalian perumahan dan permukiman yang telah dilaksanakan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan interpretatif (Neuman,2000; Merriam, 2002) karena kajian implementasi kebijakan yang bersifat evaluasi kebijakan ini membutuhkan interpretasi untuk menjelaskan hubungan sebab akibat yang memadai dalam memahami proses implementasi kebijakan pemberian izin pembangunan perumahan. Interpretasi adalah pemahaman yang diartikulasikan (Poespoprodjo, 2004), sehingga ia baru dapat dibuat setelah peneliti memperoleh informasi dan pemahaman yang cermat dan seksama. Mengingat itu, penelitian ini meletakkan fokus perhatian pada kompleksitas pemahaman (*verstehen*) terhadap kejadian pengambilan keputusan perizinan pembangunan perumahan sehingga dapat dimengerti, dipahami, dan diinterpretasikan sesuai kejadian dan makna asalnya.

## Metoda Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan metoda studi kasus dengan mengambil kasus pengendalian ruang pembangunan perumahan di kecamatan Pauh di Kota Padang. Pemilihan kecamatan dilakukan secara sengaja (*purposive*) karena diamati mengalami pertumbuhan perumahan dan permukian yang cepat dengan keberadaan Perguruan Tinggi, sementara RTRW Kota Padang menetapkan Kecamatan Pauh sebagai kawasan perumahan dengan kepadatan rendah. Untuk kasus studi, dipilih 2 kelurahan, yaitu Kelurahan Kapalo Koto dan Kelurahan Limau Manih Selatan karena paling dekat berbatasan dengan lokasi Kampus Unand. Studi ini akan akan menghabiskan waktu 4 bulan, terhitung pertengahan bulan Agustus s/d Novermber 2016.

Agar diperoleh data secara holistik dan integratif serta memperhatikan relevansi data dengan fokus penelitian, rumusan masalah dan tujuan, maka pengumpulan data dalam peneltian ini menggunakan tehnik wawancara mendalam, observasi partisipasi, dan studi dokumentasi

## Lokasi Penelitian

Fokus penelitian ini adalah mengkaji sejauh mana kebijakan pengendalian ruang sudah dilakukan dalam pembangunan perumahan di Kecamatan Pauh Kota Padang. Untuk itu data akan difokuskan pada proses dan keputusan yang dibuat dalam mengimplementasikan kebijakan pengendalian ruang untuk pembangunan perumahan di lokasi kasus studi. Proses dan keputusan yang dimaksud adalah semua kegiatan dalam prosedur dan tahapan yang harus dilalui dan ternyata dilakukan dalam perizinan pemanfaatan ruang sehingga pembangunan perumahan dapat terlaksana. Jenis data adalah data kualitatif.

Sumber data sekunder adalah dari laporan atau dokumen peraturan perundangan yang berlaku dalam hal pengaturan pembangunan perumahan di Kota Padang. Sementara data primer diperoleh dari informan kunci yang terkait dengan pembangunan perumahan di Kecamatan Pauh. Informan kunci akan dipilih berdasarkan keterlibatan langsung dengan kejadian, proses dan keputusan implementasi kebijakan pengendalian ruang untuk pembangunan perumahan, baik di tingkat Kota Padang maupun di tingkat Kecamatan dan Kelurahan lokasi kasus studi. Informan kunci dikembangkan dengan tehnik bola salju *(snow ball)* untuk mencari informan lainnya. Jumlahnya berhenti setelah data yang diperoleh dirasa cukup lengkap-jenuh (*data saturation*) atau jika data tidak dapat dikembangkan lagi.

## Analisa Data

Penelitian ini menggunakan metoda deskriptif kualitatif, dengan analisis kualitatif sebagai landasan utama untuk mengkaji implementasi kebijakan pengendalian ruang pemabngunan perumahan. Analisis dilakukan dengan pendekatan evaluasi formal, seperti pada Tabel 2.

Tabel 2. Pendekatan Evaluasi Formal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tujuan** | **Asumsi** | **Bentuk Utama** | **Teknik** |
| Menggunakan metoda deskriptif untuk menghasilkan informasi yang terpercaya dan valid mengenai hasil kebijakan yang secara formal diumumkan sebagai tujuan kebijakan | Tujuan dan sasaran dari pengambil kebijakan dan administrator yang secara resmi diumumkan merupakan ukuran yang tepat dari manfaat atau nilai | Evaluasi perkembangan  Evaluasi proses restropektif  Evaluasi hasil restropektif | Pemetaan sasaran  Klarifikasi nilai  Kritik nilai  Pemetaan hambatan  Analisis dampak silang |

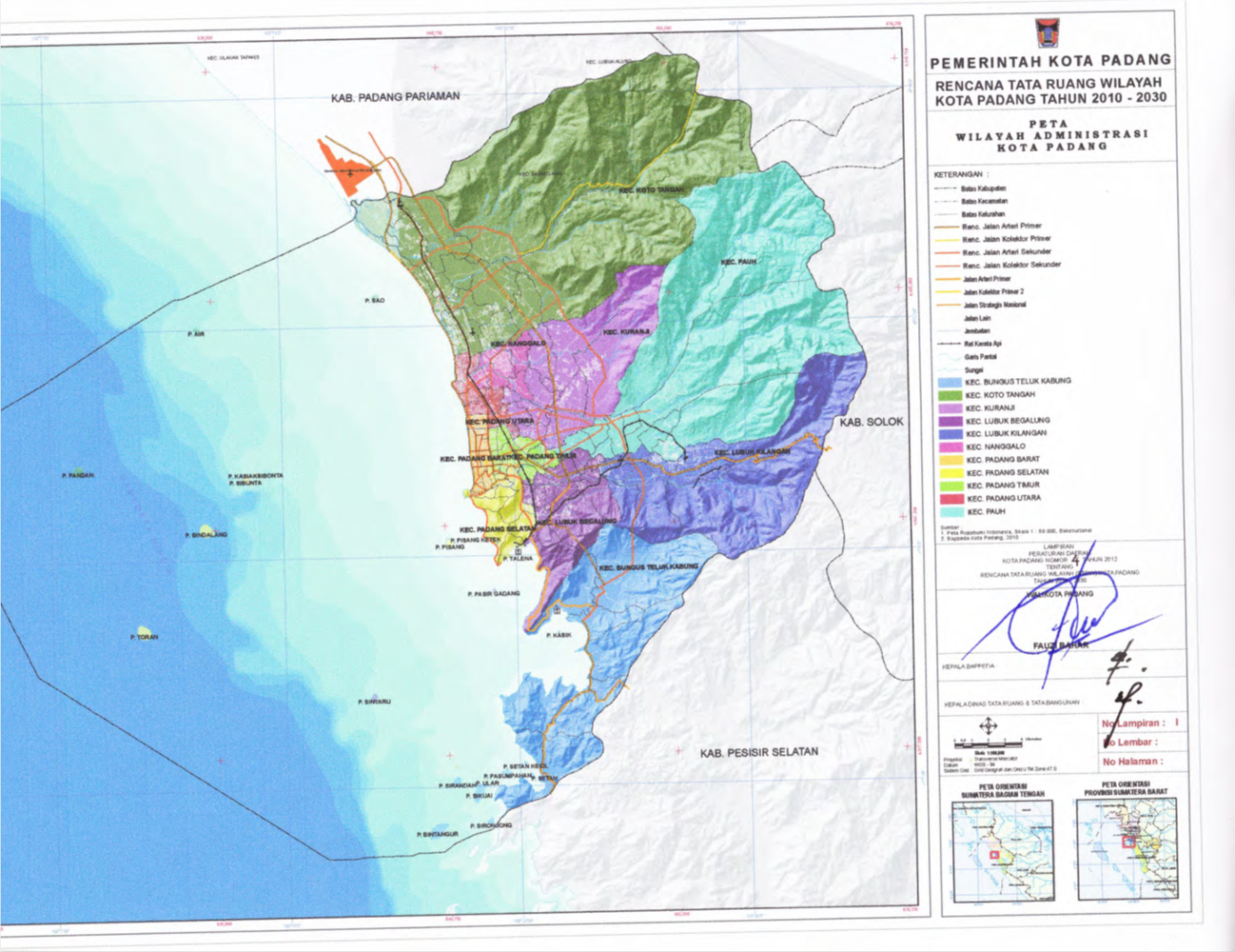
Sumber: (Dunn, 2000, p. 612; 625)

Evaluasi formal merupakan pendekatan yang menggunakan metoda deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan cepat dipercaya mengenai hasil-hasil implementasi kebijakan atas dasar tujuan kebijakan yang telah diumumkan secara formal oleh pembuat kebijakan dan adminsitrator. Evaluasi formal menggunakan undang-undang, dokumen, program, dan wawancara dengan pembuat atau pelaksana kebijakan untuk mengidentifikasi, mendefenisikan, dan menspesifikasikan tujuan dan target kebijakan. Dalam evaluasi formal tipe kriteria evaluatif yang sering digunakan adalah efeisiensi dan efektifitas.

# HASIL KEMAJUAN PENELITIAN

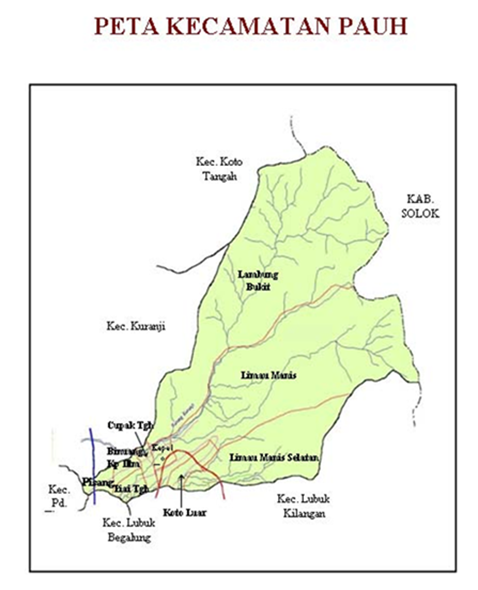
## Gambaran Umum Daerah Penelitian

Kecamatan Pauh merupakan salah satu dari 11 kecamatan yang ada di Kota Padang. Luas wilayah Kecamatan Pauh adalah 146.29 km2 dan berada pada ketinggian 10 – 1.600 mdpl dengan suhu berkisar antara 220 C – 31,70 C. Kecamatan Pauh Berada di kawasan barat Kota Padang yang terletak pada posisi 0058’ Lintang Selatan dan 100021”11’ Bujur Timur. Gambar 1 memperlihatkan letak Kecamatan Pauh di peta Kota Padang berdasarkan RTRW Kota Padang 2012-2030.



Gambar 1. Letak Kecamatan Pauh di Peta Kota Padang (RTRW Kota Padang 2012-2030)

Ibukota Kecamatan Pauh terletak di Kelurahan Cupak Tangah. Sebelah Utara Kecamatan Pauh berbatasan dengan Kecamatan Koto Tangah, sebelah selatan dengan Kecamatan Lubuk Kilangan dan Lubuk Begalung, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Solok, dan sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kuranji dan Padang Timur (lihat Gambar 2).



Utara

Gambar 2. Batas wilayah Kecamatan Pauh (BPS, 2016)

Luas wilayah Kecamatan Pauh adalah 146,29 Km2 (sekitar 21% dari luas wilayah Kota Padang). Kecamatan Pauh memiliki 9 kelurahan yang terdiri dari daratan dan perbukitan yang merupakan kawasan Hutan Negara berdasarkan Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 (Statistik Kota Padang, 2013). Kelurahan terluas adalah Kelurahan Lambung Bukit (38,80 km2) dan luas kelurahan terkecil adalah Kelurahan Binuang Kampung Dalam (2,97 km2).

Jumlah penduduk Kecamatan Pauh pada tahun 2015 tercatat 68.448 jiwa dengan jumlah 15.467 Rumah Tangga. Rata–rata anggota rumah tangga adalah 4 jiwa. Sex ratio penduduk 101,97 dengan jumlah penduduk perempuan 34.557 jiwa dan ppenduduk berjenis kelamin laki-laki sebanyak 33.891 jiwa. Luas wilayah, jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga menurut kelurahan di wilayah Kecamatan Pauh dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Luas Wilayah dan Jumlah RT dan RW menurut Kelurahan di Kecamatan Pauh Tahun 2015

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Kelurahan | Luas  (km2) | Jumlah Rumah Tangga | Jumlah Penduduk (jiwa) |
| 1. Pisang | 3,99 | 1.799 | 9.062 |
| 1. Binuang Kampuang Dalam | 2,97 | 1.067 | 6.345 |
| 1. Piai Tangah | 4,97 | 835 | 4.102 |
| 1. Cupak Tangah | 2,99 | 3.243 | 9.830 |
| 1. Kapalo Koto | 35,83 | 2.167 | 8.878 |
| 1. Koto Lua | 18,92 | 1.651 | 8.255 |
| 1. Lambung Bukik | 38,80 | 720 | 3.579 |
| 1. Limau Manih Selatan | 12,96 | 2.086 | 10.620 |
| 1. Limau Manih | 24,86 | 1.901 | 7.777 |
| **Jumlah** | **146,29** | 15.467 | 68.448 |
| **Tahun 2014** | 146,29 | 14.786 | 64.863 |
| **Tahun 2013** | 146,29 | 14.376 | 61.755 |
| **Tahun 2012** | 146,29 | 14.797 | 61.006 |
| **Tahun 2011** | 146,29 | 14.406 | 59.216 |

Sumber: Kecamatan Pauh Dalam Angka tahun 2016.

Kecamatan Pauh pada tahun 2015 tercatat memiliki 52 RW dengan 172 RT yang tersebar di 9 Kelurahan. Kelurahan dengan jumlah RW dan RT terbanyak adalah Kelurahan Limau Manis Selatan dengan 8 RW dan 28 RT, dan Kelurahan dengan jumlah RW dan RT paling sedikit adalah Kelurahan Piai Tangah dengan 4 RW dan 12 RT. Sejak tahun 2012, telah terjadi penambahan jumlah RT sebanyak 4. Namun dari tahun 2011 sebenarnya telah bertambah 1 RW dan 7 RT. Perkembangan jumlah RT dan RW menurut Kelurahan di kecamatan Pauh tahun 2012 dan 2015 dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Perkembangan jumlah RT dan RW menurut Kelurahan di kecamatan Pauh tahun 2012 dan 2015

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kelurahan | Rukun Warga (RW) | | Rukun Tetangga (RT) | | |
| Tahun 2012 | Tahun 2015 | Tahun 2012 | Tahun 2015 | |
| 1. Pisang | 7 | 7 | 23 | | 23 |
| 1. Binuang Kampuang Dalam | 5 | 5 | 18 | | 18 |
| 1. Piai Tangah | 4 | 4 | 12 | | 12 |
| 1. Cupak Tangah | 6 | 6 | 20 | | 21 |
| 1. Kapalo Koto | 4 | 4 | 15 | | 15 |
| 1. Koto Lua | 6 | 6 | 25 | | 25 |
| 1. Lambung Bukik | 4 | 4 | 13 | | 13 |
| 1. Limau Manih Selatan | 8 | 8 | 28 | | 31 |
| 1. Limau Manih | 8 | 8 | 18 | | 18 |
| **Jumlah** | 52 | 52 | 172 | | 176 |

Sumber: Kecamatan Pauh Dalam Angka, 2013 dan 2016

. Penambahan jumlah RW dan RT dari tahun 2012 ke tahun 2015 tersebut menjadi beralasan karena jumlah penduduk kecamatan ini juga bertambah selama periode tersebut. Pemekaran RT terbanyak terjadi di kelurahan Limau manih Selatan sebanyak 3 RT dan di kelurahan Cupak Tangah bertambah sebanyak 1 RT.

Sarana pendidikan di kecamatan Pauh berdasarkan jenjang pendidikan di kevcamatan Pauh menurut kelurahan disajikan pada Tabel 4.

Tabel 4. Jumlah Sarana Pendidikan Berdasarkan Jenjang Pendidikan dan Kelurahan di Kecamatan Pauh tahun 2015

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kelurahan | TK | SD | SLTP | SMU | PT |
| 1. Pisang | 3 | 4 | - | - | - |
| 1. Binuang Kampuang Dalam | - | 4 | 1 | - | - |
| 1. Piai Tangah | 1 | 2 | - | - | - |
| 1. Cupak Tangah | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| 1. Kapalo Koto | 2 | 3 | 1 | 1 | - |
| 1. Koto Lua | 1 | 3 | 2 | 1 | - |
| 1. Lambung Bukik | - | 2 | - | - | - |
| 1. Limau Manih Selatan | 4 | 3 | 1 | 1 | - |
| 1. Limau Manih | 1 | 3 | - | 2 | 2 |
| **Jumlah** | 16 | 25 | 6 | 6 | 2 |
| **Tahun 2014** | 15 | 25 | 6 | 5 | 1 |
| **Tahun 2013** | 15 | 25 | 6 | 4 | 1 |
| **Tahun 2012** | 15 | 24 | 6 | 4 | 1 |
| **Tahun 2011** | 12 | 24 | 5 | 3 | 2 |

Sumber: Kecamatan Pauh Dalam Angka, 2016

Dari data tersebut dapat dikatakan bahwa jumlah sekolah yang selalu bertambah setiap tahun adalah Sekolah Menengah Umum (SMU), sementara sekolah dibawah jenjang pendidikan SMU terlihat tetap. Perguruan Tinggi yang ada di kecamatan Pauh adalah Universitas Andalas dan Politeknik Negeri Padang (sebelumnya termasuk kedalam Universitas Andalas).

## Kawasan Permukiman dan Perumahan

Kawasan permukiman merupakan salah satu jenis penggunaan lahan di suatu wilayah yang menjadi pusat kegiatan masyarakat tempat beraktivitas dan sebagai tempat tinggal. Persebaran kawasan permukiman dipengaruhi oleh kondisi topografi wilayah. Kondisi wilayah yang bergunung dan berbukit menjadikan persebaran kawasan permukiman cenderung mengelompok. Kawasan permukiman terbesar di Provinsi Sumatera Barat adalah Kabupaten Pasaman Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan yaitu 9,689.40 Ha dan 8,915.38 Ha. Namun, berdasarkan persentasi luas permukiman dengan luas wilayah masing–masing kabupaten/ kota di Provinsi Sumatera Barat maka persebaran kawasan permukiman terbesar terdapat pada kawasan perkotaan terutama di Kota Bukittinggi 50.92% dari luas total wilayah dan Kota Payakumbuh yaitu 24.60 % dari luas total wilayahnya.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang penting untuk dipenuhi, karena rumah bagi masyarakat merupakan tempat untuk mendapatkan pendidikan, bersosialisasi serta perlindungan dari cuaca, iklim dan lainnya. Jumlah rumah terbesar di Propinsi Sumatera Barat terdapat di Kota Padang sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dan Pusat Kegiatan Wilayah (PKW). Luas tanah perumahan di Kota Padang bertambah luas dari 6.938,50 Ha pada tahun 2013 menjadi 6.972,35 Ha di tahun 2014 (BPS Kota Padang, 2015). Jumlah rumah di Kota Padang tahun 2011 mencapai 175,409 unit rumah. Jumlah rumah terbesar kedua dan ketiga adalah Kabupaten Sijunjung dan Kabupaten Pesisir Selatan mencapai 108,960 unit rumah dan 105,997 unit rumah. Sedangkan jumlah rumah terkecil adalah Kota Solok dan Kota Padang Panjang yaitu 9,622 unit rumah dan 10,851 unit rumah (BPS Propinsi Sumbar, 2011).

## Regulasi Pengendalian Ruang dalam Pembangunan Perumahan di Kota Padang

Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung di Kota Padang, termasuk Kecamatan Pauh perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung tersebut, setiap bangunan gedung harus sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan RTBL di Kota Padang, dan juga harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Berdasarkan Peraturan Daerah Pemerintah Kota Padang Nomor 7 Tahun 2015 bahwa persyaratan administratif dan persyaratan teknis adalah sebagai berikut;

1. Persyaratan administratif bangunan gedung terdiri dari:

1. Status hak atas tanah dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.
2. Status kepemilikan bangunan gedung.
3. Izin mendirikan bangunan (IMB)

2. Persyaratan teknis bangunan gedung terdiri dari:

a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yaitu;

* Persyaratan peruntukan lokasi
* Intensitas bangunan gedung
* Arsitektur bangunan gedung
* Pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu
* Rencana tata bangunan dan lingkungan, untuk kawasan yang termasuk dalam Peraturan Walikota tentang RTBL.

b. Persyaratan keandalan bangunan gedung yaitu;

* Persyaratan keselamatan
* Persyaratan kesehatan
* Persyaratan kenyamanan
* Persyaratan kemudahan

Dasar hukum dari *Standard Operating Procedures* (SOP) penerbitan izin mendirikan bangunan di Kota Padang adalah:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
3. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung
4. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan

Berdasarkan dasar hukum tersebut, Dinas Tata Ruang, Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang mengambarkan proses dan alur pengurusan perizinan bangunan di Kota Padang, yang dapat dilihat pada Lampiran 1. Untuk melengkapi tujuan penelitian pertama dan kedua, maka masih akan dikumpulkan data-data seperti tertulis pada Tabel 5.

Tabel 5 Agenda yang akan dilaksanakan

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No** |  | **Agenda yang akan dilaksanakan** | **Sumber** |
| 1 | Mengumpulkan Data | |  |
|  | 1 | Perwako kota padang tentang persyaratan administratif dan teknis pembangunan bangunan gedung | Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Padang |
|  | 2 | Jumlah perizinan bangunan perumahan yang dikeluarkan pemerintah daerah Kota Padang dan permasalahan/pelanggaran yang dilakukan terhadap SOP | Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Padang |
|  | 3 | Rencana tata ruang untuk kecamatan pauh | Bappeda Kota Padang |
|  | 4 | Peta perubahan pengunaan lahan di kecamatan pauh | Bappeda Kota Padang |
|  | 5 | Data lokasi dan luas lahan pertanian yang beralih fungsi menjadi perumahan | Dinas Pertanian Kota Padang dan didukung oleh data primer |
| 2 | Menganalisis data | |  |

## Capaian Penelitian Saat Ini

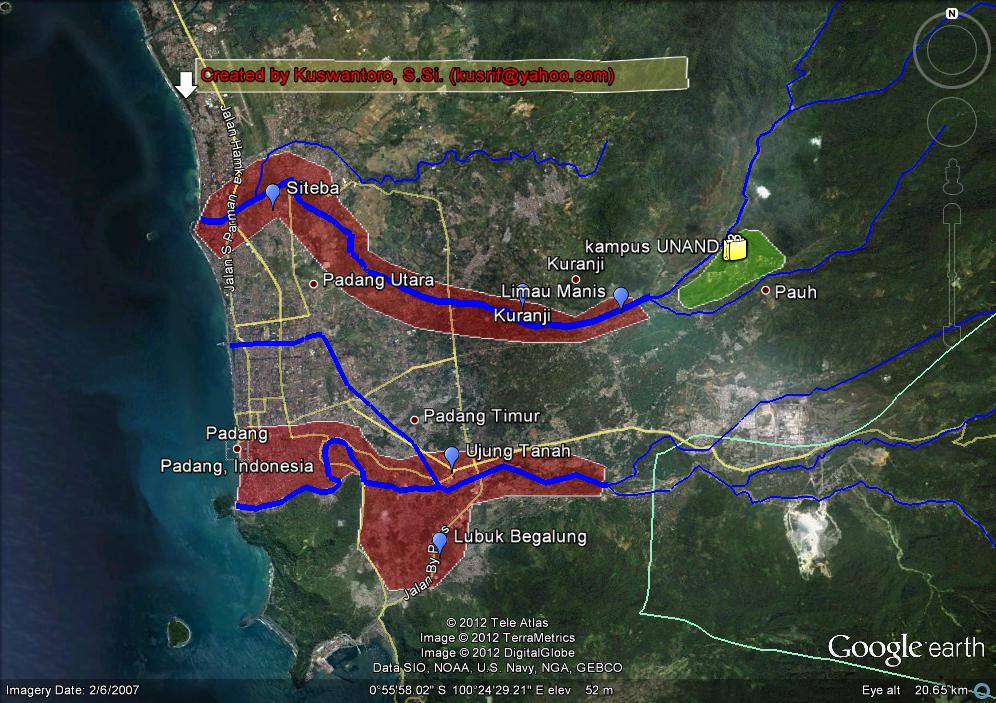
Berdasarkan tujuan penelitian yang ditetapkan, dapat dikatakan bahwa capaian penelitian saat ini adalah sebagai berikut:

Tujuan penelitian pertama yatiu mengidentifikasi dan mendeskripsikan implementasi pengendalian ruang wilayah melalui perizinan pembangunan perumahan di kecamatan Limau Manih Kota Padang. Dari data sekunder yang sudah diperoleh dan disajikan, dapat dikatan bahwa secara tertulis pedoman untuk melakukan identifikasi dan mendeskripsikan pengendlaian sudah terpenuhi, tetapi bagaimana pedoman tersebut dalam pelaksanaan atau realita sebagai upaya pengendalian masih menjadi agenda lanjutan dari penelitian ini.

Tujuan kedua penelitian adalah menganalisis sejauh mana rencana tata ruang telah dipedomani dalam proses pemberian izin pembangunan perumahan penduduk di kecamatan Limau Manih Kota Padang. Tujuan ini akan terjawab apabila proses implementasi pedo,man pada tujuan satu sudah terjawab. Artinya, ini juga masih menjadi agenda penelitian untuk selanjutnya.

## Permasalahan Penelitian di Lapangan

Karena penelitian ini lebih banyak mengumpulkan informasi yang diawali dengan pengumpulan data dan analisis data sekunder, maka kendala yang ditemukan adalah sulitnya mendapatkan waktu yang sesuai dengan ketersediaan waktu penyimpan data publik di instityusi yang dikunjungi. Untuk tahap kedua, penelitian ini akan mengumpulkan data primer dan diharaopkan akan lebih mudah menemukan sumber data. Peta citra satelit pada Gambar 3 memperlihatkan kondisi Kecamatan Pauh tahun 2012.



Gambar 3. Foto Citra Satelit Kecamatan Pauh tahun 2012

# DAFTAR PUSTAKA

Dunn, W. N. (2000). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik.* Yogyakarta: Gadjah Mada University press.

Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah . (2002). *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNNP) .*

Merriam, S. (2002). *Qualititative Research in Parctice: Examples for Discussion and Analysis. .* Jossey-Bass. A Wiley Company.

Neuman, W. (2000). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches. Fourth Edition.* Allyn and Bacon.

Pemerintah Kota Padang. (2012). *Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang tahun 2010-2030.*

Pemerintah Republik Indonesia. (2011). *Undang- Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.*

Pemerintah Republik Indonesia (2007). Undang - Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Poespoprodjo, W. (2004). *Hermeneutika.* Pustaka Setia.

Soesilowati, E. (2007). Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen, volume 16.1*, 105-124.

BPS Kota Padang, 2016. Kecamatan Pauh Dalam Angka tahun 2016. ISBN: 978-602-0919-58-4. 76 halaman. Padang



Lampiran 1. Standar Operasional Baku Proses Dan Alur Pengurusan Perizinan Bangunan Di Kota Padang

