



UNIVERSITAS PGRI  
**ADI BUANA**  
SURABAYA

## **SKRIPSI**

**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI  
FUNGSI BANGUNAN DENGAN INSTRUMEN IZIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KABUPATEN GRESIK**

**DIANA WULANDARI  
NIM. 183909001**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA  
2020**



UNIVERSITAS PGRI  
**ADI BUANA**  
SURABAYA



**SKRIPSI**



**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI  
FUNGSI BANGUNAN DENGAN INSTRUMEN IZIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KABUPATEN GRESIK**



**DIANA WULANDARI**  
NIM. 183909001



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK**



**UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA**

**2020**





**SKRIPSI**



**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI  
FUNGSI BANGUNAN DENGAN INSTRUMEN IZIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KABUPATEN GRESIK**



**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas PGRI Adi Buana Surabaya**



**DIANA WULANDARI  
NIM. 183909001**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK**



**UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA**

**2020**





**Lembar Persetujuan Pembimbing**



**Skripsi ini dinyatakan Siap diujikan  
Pembimbing,**



**(A.A. Sagung Alit W, ST.,MT.)**

**Lembar Persetujuan Panitia Ujian**

**Skripsi ini telah disetujui oleh Panitia Skripsi**

**Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik**

**Pada**

**Hari : Jum'at**

**Tanggal : 24 Juli**

**Tahun : 2020**

**Panitia Ujian,**

**Ketua : Yunia Dwie Nurcahyanie, ST., MT.**

**Dekan**

**Sekretaris : Linda Dwi Rohmadiani, ST., MT.**

**Ketua Jurusan/Prodi**

**Anggota : Siti Nuurlaily Rukmana, ST., MT.**

**Penguji I**

**: Linda Dwi Rohmadiani, ST., MT.**

**Penguji II**



## **MOTTO**

**“Kun Fayakun”**

**Tak Ada Yang Tak Mungkin Jika Allah SWT sudah berkehendak,  
Nikmati saja prosesnya, Sertakan Allah SWT di dalamnya.**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Diana Wulandari  
NIM : 183909001  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Fakultas Teknik  
Judul Skripsi : Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Fungsi Bangunan Dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Gresik  
Dosen Pembimbing : A.A. Sagung Alit W, ST.,MT.

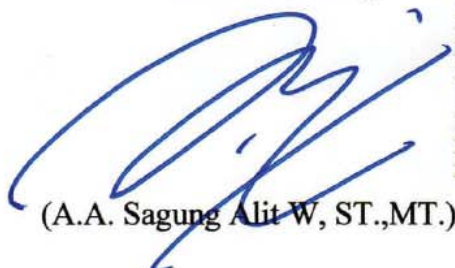
Menyatakan bahwa Skripsi tersebut adalah bukan hasil menjiplak sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah disebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan saya buat dengan sebenarnya.


Surabaya, 24 Juli 2020

Dosen Pembimbing,

Mahasiswa,

  
(A.A. Sagung Alit W, ST.,MT.)



  
(Diana Wulandari)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami haturkan kehadiran Allah SWT, dengan limpahan rahmat dan ridhoNya, akhirnya kami dapat menyelesaikan Skripsi ini. Studi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota. Pada Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

Ucapan terima kasih dan penghargaan perlu kami sampaikan kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan berupa bimbingan, arahan, saran, dukungan dan kemudahan sejak awal sampai akhir penyusunan Skripsi. Tidak lupa ucapan terima kasih kami sampaikan kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, terima kasih atas dukungan moral dan materinya
2. Dekan Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya Ibu Yunia Dwie Nurcahyanie, ST.,MT
3. Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Ibu Linda Dwi Rohmadiani, ST.,MT.
4. Dosen Pembimbing Ibu A. A. Sagung Alit Widyastuty, ST.,MT.
5. Seluruh Dosen beserta Staff di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya
6. Terimakasih adindaku tersayang buat semangatnya, Alhamdullillah done,
7. Teman–teman Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya

Harapan peneliti, semoga hasil penelitian ini dapat digunakan bagi para akademis dan yang membutuhkan.

Surabaya, 24 Juli 2020

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGAJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO.....	v
SURAT PERNYATAAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
ABSTRAK .....	xiv
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	2
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	2
<b>BAB II .....</b>	<b>4</b>
<b>KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>4</b>
A. Peraturan Pemerintah .....	4
B. Pola Ruang Gresik Perkotaan .....	7
C. Perizinan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).....	8
D. Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	10
E. Arahkan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	11
F. Peneliti Terdahulu .....	13
<b>BAB III.....</b>	<b>22</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
A. Rancangan Penelitian .....	22
B. Variabel dan Definisi Oprasional Variabel .....	24
C. Metode Pengumpulan Data.....	29

D.	Metode Analisi Data.....	30
1.	Analisis Persentase Fungsi Eksisting Penggunaan Bangunan.....	31
2.	Analisis Kesesuaian Bangunan yang Berizin .....	32
3.	Analisis Kesesuaian Kondisi Eksisting dengan Kepemilikan Izin dan RDTR Gresik Perkotaan.....	32
4.	Arahan Pengendalian Bangunan .....	35
<b>BAB IV</b>	.....	<b>39</b>
<b>GAMBARAN UMUM</b>	.....	<b>39</b>
A.	Karakteristik Fisik Dasar .....	39
1.	Karakteristik Fisik Kabupaten Gresik .....	39
2.	Karakteristik Fisik Kecamatan Kebomas .....	44
3.	Karakteristik Fisik Wilayah Studi (Koridor Jalan Dr. Wahidin S.H) .....	45
<b>BAB V</b>	.....	<b>60</b>
<b>HASIL ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN</b>	.....	<b>60</b>
A.	Fungsi Penggunaan Bangunan.....	60
B.	Kesesuaian Fungsi Bangunan Eksisting berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) .....	69
C.	Kesesuaian Kondisi Fungsi Bangunan Eksisting dengan Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan RDTR Perkotaan Gresik .....	85
D.	Arahan Pengendalian Bangunan .....	93
<b>BAB VI</b>	.....	<b>103</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>	.....	<b>103</b>
A.	Kesimpulan .....	103
B.	Saran.....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	<b>105</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	14
Tabel 3. 1 Definisi Oprasional.....	25
Tabel 3. 2 Sumber dan Jeknis Data Instansi Terkait.....	29
Tabel 3. 3 Responden Wawancara.....	30
Tabel 3. 4 Kriteria Analisis Deskriptif Presentase.....	31
Tabel 3. 5 Nilai Skala Prioritas Faktor/Kriteria Pembanding Berpasangan dalam AHP .....	36
Tabel 4. 1 Luas Kecamatan di Kabupaten Gresik Tahun 2019.....	39
Tabel 4. 2 Luas Daerah Kemiringan Tempat di Kabupaten Gresik Tahun 2018..	41
Tabel 4. 3 Luasan Wilayah Kecamatan Kebomas per desa/Kelurahan Tahun 2020 .....	44
Tabel 4. 4 Curah Hujan Pada Kecamatan Kebomas Tahun 2018 .....	45
Tabel 4. 5 Jumlah dan Kepadatan Penduduk di Kelurahan Kebomas, Randuagung, Kembangan dan Dahanrejo Tahun 2018 .....	47
Tabel 5. 1 Fungsi Bangunan dan Persentase, pada Segmen 1 Koridor Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo Tahun 2019.....	60
Tabel 5. 2 Fungsi Bangunan dan Persentase pada Segmen 2 Koridor Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo Tahun 2019.....	60
Tabel 5. 3 Fungsi Bangunan dan Persentase pada Segmen 3 Koridor Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo Tahun 2019.....	61
Tabel 5. 4 Fungsi Bangunan dan Persentase pada Segmen 4 Koridor Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo Tahun 2019.....	61
Tabel 5. 5 Fungsi Bangunan dan Persentase pada Segmen 5 Koridor Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo Tahun 2019.....	61
Tabel 5. 6 Fungsi Bangunan Eksisting, Persentase, dan Kriteria pada Koridor Jl. Dr. Wahidin S.H Tahun 2019 .....	67
Tabel 5. 7 Fungsi Bangunan yang Memiliki Izin Mendirikan Bangunan di Sepanjang Koridor Jl. Dr. Wahidin S.H Tahun 2016-2019.....	69

Tabel 5. 8 Sebaran Bangunan Berizin Dibagi per Segmen pada Koridor Jl. Dr. Wahidin S.H Tahun 2016-2019 .....	72
Tabel 5. 9 Identifikasi Kriteria dan Sub Kriteria .....	94
Tabel 5. 10 Hasil Kompilasi Perhitungan Alternatif .....	100

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Lingkup Penataan Ruang .....	5
Gambar 2. 2 Sistem Perencanaan Tata Ruang.....	6
Gambar 3. 1 Kerangka Pikir.....	23
Gambar 3. 2 Kerangka Analisis Kondisi Eksisting Fungsi Bangunan .....	32
Gambar 3. 3 Flow Chart Spasial Analysis .....	34
Gambar 3. 4 Struktur Hirarki AHP.....	38
Gambar 4. 1 Peta Koridor Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	48
Gambar 4. 2 Peta Segmen 1 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	49
Gambar 4. 3 Peta Segmen 2 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	50
Gambar 4. 4 Peta Segmen 3 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	51
Gambar 4. 5 Peta Segmen 4 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	52
Gambar 4. 6 Peta Segmen 5 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	53
Gambar 4. 7 Perkantoran pada Segmen 5 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	54
Gambar 4. 8 Pendidikan Pada Segmen 5 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	54
Gambar 4. 9 Perdagangan dan Jasa pada Segmen 1 Jl. Dr. Wahidin S.H .....	54
Gambar 4. 10 Pintu Masuk Tol Kebomas.....	54
Gambar 4. 11 Peta Bangunan Segmen 1 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	55
Gambar 4. 12 Peta Bangunan Segmen 2 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	56
Gambar 4. 13 Peta Bangunan Segmen 3 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	57
Gambar 4. 14 Peta Bangunan Segmen 4 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	58
Gambar 4. 15 Peta Bangunan Segmen 5 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo .....	59
Gambar 5. 1 Peta Fungsi Bangunan Segmen 1 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo ..	62
Gambar 5. 2 Peta Fungsi Bangunan Segmen 2 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo ..	63
Gambar 5. 3 Peta Fungsi Bangunan Segmen 3 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo ..	64
Gambar 5. 4 Peta Fungsi Bangunan Segmen 4 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo ..	65
Gambar 5. 5 Peta Fungsi Bangunan Segmen 5 Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo ..	66
Gambar 5. 6 Peta Sebaran Bangunan Berizin Segmen 1 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	73
Gambar 5. 7 Peta Sebaran Bangunan Berizin Segmen 2 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	74

Gambar 5. 8 Peta Sebaran Bangunan Berizin Segmen 3 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	75
Gambar 5. 9 Peta Bangunan Berizin Segmen 4 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	76
Gambar 5. 10 Peta Bangunan Berizin Segmen 5 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	77
Gambar 5. 11 Kesesuaian Izin Segmen 1 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	80
Gambar 5. 12 Peta Kesesuaian Izin Segmen 2 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	81
Gambar 5. 13 Peta Kesesuaian Izin Segmen 3 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	82
Gambar 5. 14 Peta Kesesuaian Izin Segmen 4 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	83
Gambar 5. 15 Peta Kesesuaian Izin Segmen 4 Jl. Dr. Wahidin S.H.....	84
Gambar 5. 16 Peta Rencana Pola Ruang BWP Kebomas.....	87
Gambar 5. 17 Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 1.....	88
Gambar 5. 18 Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 2.....	89
Gambar 5. 19 Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 3.....	90
Gambar 5. 20 Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 4.....	91
Gambar 5. 21 Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen 5.....	92
Gambar 5. 22 Struktur Hirarki AHP.....	94
Gambar 5. 23 Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	95
Gambar 5. 24 Grafik Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	95
Gambar 5. 25 Hasil Kompilasi Masing-Masing Kriteria.....	96
Gambar 5. 26 Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	96
Gambar 5. 27 Grafik Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	97
Gambar 5. 28 Hasil Kompilasi Masing-Masing Kriteria.....	97
Gambar 5. 29 Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	98
Gambar 5. 30 Grafik Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	98
Gambar 5. 31 Hasil Kompilasi Masing-Masing Kriteria.....	98
Gambar 5. 32 Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	99
Gambar 5. 33 Grafik Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	100
Gambar 5. 34 Hasil Kompilasi Masing-Masing Kriteria.....	100