

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pengendalian atau *Controlling* secara umum merupakan salah satu fungsi penting manajemen yang harus dilakukan oleh semua instansi untuk mencapai tujuan organisasinya. Pengertian pemanfaatan ruang menurut Undang-Undang Penataan Ruang no. 26 Tahun 2007 menjelaskan bahwa pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Mengacu pada kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Namun dapat diartikan juga secara umum bahwa pengertian pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu proses usaha agar pelaksanaan rencana pemanfaatan ruang oleh instansi sektoral, pemerintah daerah, swasta ataupun masyarakat sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif serta penerapan sanksi.

Kabupaten Gresik merupakan kabupaten yang pengembangan sektor industrinya sangat pesat, sehingga pembangunan wilayahnya semakin meningkat seiring dengan kebutuhan akan ruang masyarakat. Berdasarkan data BPS jumlah penduduk Kabupaten Gresik pada tahun 2017 sudah mencapai 1.313.826 jiwa, tahun 2016 berjumlah 1.270.702 jiwa, angka tersebut meningkat dari tahun-tahun sebelumnya (Statistik, 2018). Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Gresik pada tahun 2010-2017 mencapai 1,26% (BPS, 2018).

Kecamatan Kebomas merupakan salah satu kecamatan yang terdapat dalam bagian Gresik Perkotaan. Kecamatan ini memiliki fungsi lahan yang kompleks. Berdasarkan dokumen RDTR Gresik Perkotaan, Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Kebomas memiliki fungsi lahan sebagai pusat perkantoran dan pelayanan umum, pusat perdagangan dan jasa, permukiman, industri, dan wisata. Jalan Dr. Wahidin S. H merupakan Jalan yang termasuk dalam kelas Jalan arteri primer. Jalan tersebut

berada di Kecamatan Kebomas yang menghubungkan Gresik-Surabaya dan Gresik-Lamongan, sehingga perkembangan pembangunannya begitu cepat.

Kompleksitas fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Kebomas terutama pada koridor Jalan Dr. Wahidin S. H menyebabkan pengembangan pembangunan meningkat ke arah barat, oleh sebab itu diperlukan pengendalian pemanfaatan ruang melalui fungsi bangunan dengan instrumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai alat dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Dr. Wahidin S.H, Kabupaten Gresik.

## **B. Rumusan Masalah**

Kecamatan Kebomas merupakan salah satu kecamatan yang termasuk dalam perkotaan Gresik, kecamatan ini dilalui Jalan arteri primer yaitu Jalan Dr. Wahidin S.H yang merupakan lokasi pengarah pengembangan kawasan industri, permukiman, perdagangan dan jasa, perkantoran dan pelayanan umum dari Gresik-Lamongan dan Gresik-Surabaya. Hal tersebut yang menyebabkan terjadinya kompleksitas fungsi lahan pada Kecamatan Kebomas sehingga pengembangan pembangunan begitu cepat terjadi di sepanjang koridor Jalan tersebut tanpa adanya pengendalian dalam pemanfaatan ruang yang ada. Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka penelitian ini akan mengkaji, meliputi:

1. Bagaimana fungsi eksisting penggunaan bangunan pada koridor Jalan Dr. Wahidin S.H Kabupaten Gresik?
2. Bagaimana kesesuaian fungsi bangunan dengan instrumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada koridor Jalan Dr. Wahidin S.H Kabupaten Gresik?
3. Bagaimana kesesuaian kondisi eksisting dengan fungsi bangunan melalui instrumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan RDTR Perkotaan Gresik?
4. Bagaimana arahan pengendalian bangunan di Jalan Dr. Wahidin S.H Kabupaten Gresik berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Fungsi Bangunan dengan Instrumen Izin Mendirikan Bangunan

Pada Koridor Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo, Kabupaten Gresik, maka tujuan dan manfaat penelitian dijelaskan sebagai berikut:

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk:

1. Mengidentifikasi fungsi eksisting penggunaan bangunan pada koridor Jalan Dr. Wahidin S.H Kabupaten Gresik.
2. Mengidentifikasi kesesuaian fungsi bangunan dengan instrumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada koridor Jalan Dr. Wahidin S.H Kabupaten Gresik.
3. Mengidentifikasi kesesuaian kondisi eksisting dengan fungsi melalui instrumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan RDTR Perkotaan Gresik.
4. Mengidentifikasi arahan pengendalian bangunan di Jalan Dr. Wahidin S.H Kabupaten Gresik berdasarkan Izin Mendirikan Bagunan (IMB).

Manfaat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagi Pemerintah  
Sebagai bahan pembelajaran dan masukan bagi pemerintah untuk selalu memperhatikan pengendalian pemanfaatan ruang agar tidak terjadi pengalihan fungsi bangunan dalam izin yang telah dilakukan terutama pada koridor Jalan Wahidin S. H, Kabupaten Gresik.
2. Bagi Masyarakat  
Berdasarkan penelitian ini diharapkan masyarakat dapat memahami dan melaksanakan prosedur yang telah ada dalam pengendalian pemanfaatan ruang terutama dalam bentuk izin mendirikan bangunan.
3. Bagi Akademis  
Berdasarkan penelitian ini diharapkan menjadi pembelajaran dan wawasan mengenai pentingnya pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan peraturan yang berlaku, agar tidak terjadi perubahan fungsi ruang yang telah di atur pada peraturan daerah di Kabupaten Gresik.