

**KEBERKESANAN POLISI KELULUSAN MEMBINA BANGUNAN
DI KOTA PADANG, SUMATERA BARAT INDONESIA**

ZULHERMAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

KEBERKESANAN POLISI KELULUSAN MEMBINA BANGUNAN
DI KOTA PADANG, SUMATERA BARAT INDONESIA

ZULHERMAN

Tesis ini dikemukakan sebagai
memenuhi syarat penganugerahan ijazah
Doktor Falsafah (Perancangan Bandar dan Wilayah)

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

OGOS 2012

Untuk Ibu “Hj. Jamilah” dan Ayah “H. M. Sosi” tersayang

Istri tercinta “Yulya Citra Sutra Syah” dan Anak-anak tersayang
(Hijria Azzahra, Hasya Sabila Zahra, Haura Shazia Zahra)

Terimakasih atas keikhlasan do’a dan pengorbanan yang telah diberikan selama ini

PENGHARGAAN

Bismillahirrohmanirrahim.....

Segala puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih dan Penyayang. Dengan izin dan limpahan kurniaNya saya dapat menyelesaikan kajian ini.

Sukacita saya ingin merakamkan setinggi-tingginya penghargaan dan jutaan terima kasih kepada arwah Prof. Dr. Ahris bin Yaakup & Penyelia Utama Prof. Madya Dr. Foziah Johar di atas segala kepercayaan, bimbingan, nasihat, serta tunjuk ajar yang telah diberikan sehingga tesis ini dapat disempurnakan.

Selain dari itu, ucapan penghargaan juga tuju kepada pihak yang terlibat secara tidak langsung di dalam penyediaan thesis ini, kesemua responden dari Pemerintah Daerah Padang terutamanya segenap Staff Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan serta Masyarakat yang terlibat sepanjang proses kajian ini dilaksanakan.

Kepada semua yang terlibat diatas maupun yang tidak tersebut disini, saya memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT semoga jasa mereka diberkati dan diberikan ganjaran serta kebaikan. Amin...

ABSTRAK

Penubuhan dan pelaksanaan sistem pengawalseliaan yang menetapkan syarat kualiti untuk mengawal kegunaan tanah dan aktiviti bangunan supaya dapat menyediakan persekitaran hidup yang selamat adalah penting, terutama dengan penduduk yang pesat di bandar negara-negara membangun. Di Kota Padang, Indonesia, kawalan penggunaan tanah dan bangunan dijalankan melalui Permit Kawalan Bangunan atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kajian ini menilai keberkesanan IMB sebagai alat untuk mengawal perancangan guna tanah dan bangunan serta mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi keberkesanan pendekatan kajian penyelidikan. Data diperolehi daripada pemilik bangunan yang mempunyai IMB dan tidak mempunyai IMB untuk mendapat maklumat persepsi pelaksanaan IMB tersebut. Temu bual telah dijalankan kepada pegawai kerajaan yang berkaitan untuk menilai masalah yang dihadapi dalam mengeluarkan IMB. Kajian mendapati bahawa, bilangan bangunan yang mempunyai IMB adalah lebih rendah (41%) manakala 59% lagi tidak mempunyai IMB dan tidak mematuhi keperluan minimum yang ditetapkan. Kaedah nilai Cramer V dan pekali korelasi Spearman menunjukkan pendapatan pemilik bangunan, fungsi bangunan, lokasi bangunan, tahap pemahaman mengenai IMB dan kapasiti agensi kerajaan yang melaksanakan IMB adalah faktor-faktor yang menyumbang kepada bilangan permohonan IMB. Faktor yang mempengaruhi pematuhan IMB adalah pengetahuan mengenai perancangan guna tanah, lokasi dan penguatkuasaan bangunan. Kajian ini menyimpulkan bahawa pelaksanaan IMB sebagai alat kawalan penggunaan tanah dan bangunan di Kota Padang, Indonesia pada masa ini adalah tidak berkesan. Hasil kajian ini mencadangkan keperluan untuk meningkatkan kesedaran awam dan sokongan orang ramai untuk kawalan perancangan dan pembangunan dengan memastikan penyertaan aktif mereka dalam proses perancangan. Manakala keupayaan kerajaan dalam kawalan pembangunan perlu ditingkatkan dengan menaik taraf mutu perkhidmatan yang ditawarkan.

ABSTRACT

The establishment and implementation of a regulatory system that sets the minimum quality requirements to control land use and building activities so as to provide a safe living environment is vital especially in the rapidly increasing urban population of developing countries. In Kota Padang, Indonesia, land use and building control is carried out through the Building Control Permit (or Izin Mendirikan Bangunan (IMB)). This study evaluates the effectiveness of IMB as a tool to control land use planning and building, and identifies the factor which influences its effectiveness. A survey research approach was used in this study. Data was obtained from building owners both with IMB and without IMB to examine their perceptions of IMB implementation. Interviews with the relevant government officials in order to assess the problems encountered in issuing IMB was also carried out. The study found that the number of buildings with IMB is significantly low (41%) while 59% with IMB do not comply with the minimum requirements. The values of Cramer's V and Spearman's correlation coefficient indicate that owners' income, building function, building location, level of understanding of IMB and capacity of government agency which implement IMB are factors that contribute to the number of IMB application. Factors which influence IMB compliance are knowledge about land use planning, location and building enforcement. The study concludes that the implementation of IMB as land use and building control instrument in Kota Padang currently is not effective. The study suggests the need to improve public awareness and public support for planning and development control by ensuring more active public participation in planning process while the capacity of the government in development control be upgraded.

KANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKA SURAT
	TAJUK	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI RAJAH	xi
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1.0	PENDAHULUAN	1
	1.1. Pengenalan	1
	1.2. Latar Belakang Masalah	4
	1.3. Persoalan Kajian	7
	1.4. Matlamat dan Objektif Kajian	7
	1.5. Skop Kajian	8
	1.6. Organisasi Tesis	10
2.0	KEBERKESANAN PELAKSANAAN POLISI AWAM	12
	2.1. Pengenalan	12
	2.2. Pentadbiran Awam	13

2.3. Polisi Awam	14
2.3.1 Perkhidmatan Awam dan Kualiti Perkhidmatan	20
2.3.2. Pelaksanaan Polisi	23
2.4. Faktor Keberkesanan Pelaksanaan Polisi Awam	28
2.5. Pelaksanaan Perancangan dan Kawalan Guna Tanah Bandar	35
2.6. Faktor Keberkesanan Pelaksanaan Perancangan	37
2.7. Rumusan Bab	40
3.0	SISTEM PERANCANGAN SUSUN ATUR BANDAR
	DI INDONESIA DAN KOTA PADANG
	41
3.1. Pengenalan	41
3.2. Kerajaan Autonomi Daerah	42
3.2.1. Istilah dan Pengertian Autonomi Daerah	42
3.2.2. Konsep Autonomi Daerah	44
3.2.3. Perkembangan Autonomi Daerah	48
3.3. Perancangan Kawasan/Susun Atur Kawasan	52
3.4. Konsep Umum Perancangan Susun Atur di Indonesia	60
3.4.1. Perancangan Susun Atur Nasional	61
3.4.2. Perancangan Susun Atur Provinsi Tingkat I	62
3.4.3. Perancangan Susun Atur Daerah Tingkat II (Kabupaten/Bandar)	64
3.4.4. Konsep Perancangan Susun Atur Bandar	66
3.5. Polisi Kemudahan IMB	70
3.6. Rumusan Bab	74
4.0	KAEDAH PENYELIDIKAN
	75
4.1. Pengenalan	75
4.2. Rangka Kajian	75
4.3. Proses Kajian	78
4.4. Penentuan Lokasi dan Sampel Kajian	79
4.4.1. Kawasan Kajian	79
4.4.2. Populasi Kajian	80
4.4.3. Sampel Kajian	80
4.5. Instrumen Kajian	81

4.6. Pemboleh Ubah dan Parameter Kajian	82
4.7. Teknik Pengumpulan data	83
4.8. Analisis Data dan Penafsiran	84
4.9. Rumusan Bab	85
5.0 PERANCANGAN KOTA PADANG DAN PENGURUSAN SUSUN ATUR DAN BANGUNAN	86
5.1. Pengenalan	86
5.2. Latar Belakang Kota Padang	87
5.2.1 Wilayah dan Pembahagian Pentadbiran	87
5.2.2. Keadaan Fizikal Wilayah	88
5.2.3. Penggunaan Tanah	92
5.2.4. Kependudukan	93
5.2.5. Prestasi Ekonomi Kota Padang	95
5.2.6 Keadaan Kemudahan dan Prasarana Bandar	98
5.3. Perancangan Susun Atur Wilayah Kota Padang	99
5.3.1 Maksud, Tujuan dan Sasaran Penyusunan Rancangan Susun Atur Wilayah Kota Padang	103
5.3.2 Strategi Penyusunan Ruang Kota Padang	105
5.3.3. Tujuan Pemanfaatan Susun Atur Wilayah Kota Padang	107
5.3.4. Rancangan Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang Kota Padang	108
5.4. Sistem Pengurusan IMB di Pejabat Susun Atur dan Tata Bangunan (TRTB)	112
5.5. Sistem Pengurusan IMB	115
5.6. Kualiti Perkhidmatan IMB Sebagai Kawalan Penggunaan Tanah di Kota Padang	116
5.7. Rumusan Bab	122
6.0 KEBERKESANAN PELAKSANAAN KEBENARAN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA PADANG	125
6.1. Pengenalan	125
6.2. Analisis Pelaksanaan IMB di Kota Padang	126

6.2.1 Ciri Responden	127
6.2.2. Tahap Pemilikan IMB	134
6.2.3. Kaitan Pemilikan IMB dengan Faktor Sosio Demografi	136
6.2.4. Kaitan Pemilikan IMB dengan Fungsi Bangunan	139
6.2.5. Kaitan Pemilikan IMB dengan Lokasi Bangunan	142
6.2.6. Tahap Pemahaman Responden terhadap IMB Dan Pengurusannya	144
6.2.7. Kaitan Pemilikan IMB dengan Pemahaman Terhadap IMB	155
6.3. Keberkesanan IMB dalam Kawalan Gunatanah dan Bangunan	159
6.3.1. Pematuhan Peruntukan Tanah	159
6.3.2. Pematuhan Ketinggian Bangunan	161
6.3.3. Pematuhan Garis Sempadan Bangunan	162
6.3.4. Pematuhan Koefisien Dasar Bangunan	165
6.4. Halangan-halangan dalam Pelaksanaan IMB	169
6.5. Rumusan Bab	174
7.0 KESIMPULAN DAN CADANGAN	175
7.1. Pengenalan	175
7.2. Pencapaian Terhadap Matlamat dan Objektif	176
7.3. Cadangan Dalam Pemanfaatan Susun Atur Wilayah Kota Padang	178
7.4. Cadangan Kajian Lanjutan	179
RUJUKAN	181
LAMPIRAN A - L	196 - 213

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
2.1.	Tiga Elemen Sistem Dasar	27
2.2.	Model Proses Pelaksanaan Polisi	32
3.1.	Peringkat Rancangan Susun Atur Kota Padang	69
4.1.	Konsep Penyelidikan	77
5.1.	Guna Tanah Kota Padang	89
5.2.	Prosedur Pengurusan IMB	114
6.1.	Peringkat Umur Responden	128
6.2.	Tahap Pendidikan Responden	130
6.3.	Jenis Pekerjaan Responden	131
6.4.	Tingkat Pendapatan Responden	133
6.5.	Tingkat Pematuhan Responden Terhadap IMB	135
6.6.	Pembangunan yang tidak Dilengkapi Dokumen IMB	135
6.7.	Fungsi Bangunan	141
6.8.	Lokasi Bangunan	142
6.9.	Pengetahuan Responden Berkenaan IMB	146
6.10.	Tujuan/Kepentingan Responden Mengurus IMB	148
6.11.	Pendapat Responden Berkenaan Proses dan Mekanisma IMB	150
6.12.	Prosedur Pentadbiran Pengurusan IMB	151
6.13.	Tanggapan Responden Berkenaan Bayaran Mengurus IMB	153
6.14.	Tanggapan Responden Berkenaan Masa Mengurus IMB	154
6.15.	Bangunan yang Dibina di atas Peruntukkan Jalur Hijau	160
6.16.	Ketinggian Bangunan Bukan Perumahan di Kota Padang	161

6.17. Bangunan Mempunyai IMB tetapi Melanggar GSB	163
6.18. Bangunan Tiada IMB Melanggar GSB	163
6.19. Bangunan Mempunyai IMB tetapi Melanggar Koefisien Dasar Bangunan	166

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1.	Definisi Polisi Awam	15
3.1.	Paradigma Foley	59
3.2.	Konsep Rancangan Tata Ruang di Indonesia	67
4.1.	Pemboleh Ubah Berkaitan Pemilikan IMB	83
5.1.	Pembagian Wilayah Pentadbiran Kota Padang Tahun 2005	88
5.2.	Nama Sungai Panjang/Lebar dan Daerah yang Dilaluinya Di Wilayah Kota Padang	91
5.3.	Tanah Kritikal Di Wilayah Kota Padang Tahun 2005	92
5.4.	Penggunaan Tanah Kota Padang Tahun 2000 dan Tahun 2005	93
5.5.	Jumlah dan Penyebaran Penduduk Kota Padang Tahun 2005	94
5.6.	Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Padang Tahun 2003-2005	94
5.7.	Sektor Pekerjaan Penduduk Kota Padang Tahun 2005	95
5.8.	Perkembangan Indikator Perekonomian Kota Padang Tahun 1997-2005	96
5.9.	Panjang Jalan Mengikut Jenis Permukaannya Tahun 2005	99
6.1.	Perkembangan Jumlah IMB di Kota Padang	126
6.2.	Pecahan Responden Berdasarkan Faktor Demografi	128
6.3.	Korelasi Pemilikan IMB dengan Faktor Demografi Responden	137
6.4.	Peratus Pemilikan IMB Berdasarkan Fungsi Bangunan dan Lokasi Bangunan	139
6.5.	Korelasi Pemilikan IMB terhadap Fungsi dan Lokasi Bangunan	143
6.6.	Peratus Pemilikan IMB berdasarkan Pemahaman Responden terhadap IMB	145

6.7. Kaitan Pemilikan IMB dengan Pemahaman terhadap IMB	156
6.8. Peratus Pematuhan dan Pelanggaran terhadap Garis Sempadan Bangunan berdasarkan Pengetahuan Perancangan Susun Atur, Fungsi, Lokasi, dan Pemeriksaan/Merekod Bangunan	162
6.9. Korelasi Pematuhan dan Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan berdasarkan Pengetahuan, Fungsi dan Pemeriksaan/Merekod Bangunan	164
6.10. Korelasi Peratus Pematuhan dan Pelanggaran terhadap Koefisien Dasar Bangunan	167
6.11. Peratus Pematuhan dan Pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan	167

SENARAI LAMPIRAN

NO. LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Peratus Pemilikan IMB berdasarkan Demografi Responden	195
B	Korelasi Pemilikan IMB dengan Faktor Demografi Responden	196
C	Peratusan Pemilikan IMB berdasarkan Fungsi Bangunan dan Lokasi Bangunan	197
D	Korelasi Pemilikan IMB terhadap Fungsi dan Lokasi Bangunan	198
E	Peratusan Pemilikan IMB berdasarkan Pengetahuan Responden terhadap IMB, Tujuan/Kepentingan Responden Mengurus IMB, Tanggapan responden terhadap Proses dan Mekanisma IMB dan Pengecekan Bangunan	199
F	Korelasi Pemilikan IMB terhadap Pengetahuan IMB, Tujuan/Kepentingan Mengurus IMB, Proses dan Mekanisma IMB, dan Pengecekan/Merekod Bangunan	200
G	Peratusan Ketaatan dan Pelanggaran terhadap Garis Sempadan Bangunan berdasarkan Pengetahuan Rencana Tata Ruang, Fungsi Bangunan, Lokasi Bangunan, dan Pengecekan/ Merekod Bangunan	201
H	Korelasi Ketaatan dan Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan berdasarkan Pengetahuan terhadap Rencana Tata Ruang, Fungsi Bangunan, dan Pengecekan/Pendataan Bangunan	202
I	Peratusan Ketaatan dan Pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan berdasarkan pengetahuan rencana tata ruang, fungsi bangunan, lokasi bangunan dan pengecekan/merekod bangunan	203

J	Korelasi Pearson Ketaatan dan Pelanggaran terhadap Koefisien Dasar Bangunan berdasarkan Pengetahuan terhadap rencana tata ruang, Fungsi bangunan, dan Pengecekan/Merekod Bangunan	204
K	Soal Selidik	205
L	Senarai Pertanyaan Temubual	211

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Bandar adalah tempat tumpuan penduduk yang lazimnya mempunyai kepadatan bangunan yang tinggi dan sebilangan besar penduduknya bekerja dalam sektor perdagangan dan perkhidmatan. Bandar berfungsi sebagai tempat untuk menampung segala aspek kehidupan dengan kepelbagaian fungsinya seperti tempat tinggal, bekerja, membeli belah, pengajian, riadah dan aktiviti kehidupan lainnya. Oleh kerana ruang kawasan bandar adalah terhad, maka penggunaan kawasan yang tidak terancang dengan baik akan menimbulkan masalah dari segi penggunaan ruang yang tidak ekonomik, pembaziran dan penurunan kualiti kehidupan. Perancangan bandar mempunyai peranan untuk menentukan struktur dan pola penggunaan tanah dan bangunan dibuat mengikut pelan yang dipersetujui dan seterusnya melaksanakan kawalan pembangunan untuk mencapai matlamat perancangan tersebut.

Pembangunan fizikal perbandaran adalah berpunca daripada keperluan ruang atau tempat untuk aktiviti di kawasan bandar. Kesesakan ruang bandar yang disebabkan oleh pertumbuhan dan perkembangan aktiviti masyarakat bandar merupakan faktor utama penurunan kualiti kehidupan (Budiharjo, 2003; Branch, 2005). Dengan ketiadaan perancangan dan kawalan pembangunan bandar, pelbagai

kesan negatif akan wujud yang boleh mengancam kehidupan perbandaran. Antaranya adalah seperti kesesakan ruang, pencemaran, kesesakan lalulintas dan kemerosotan kualiti alam sekitar (Surono, 2005; Nabil, 2011). Perubahan kitaran hidrologi sebuah bandar juga boleh menyebabkan kejadian bencana alam seperti banjir dan tanah runtuh (Yaakup *et al*, 2003; Alder, 1999; Ralph dan Kilian, 2010).

Pembangunan guna tanah bandar yang dilakukan mengikut peraturan umum perancangan memerlukan kesedaran dari masyarakat itu sendiri. Kepatuhan masyarakat bagi peraturan perancangan adalah penting dalam memastikan matlamat perancangan tersebut tercapai (Ackoff, 2000; Keeble, 1994; Thornley, 1993). Oleh itu perlu diwujudkan satu sistem atau peraturan dalam melaksanakan perancangan tersebut (Evans, 2000; Amos, 1992; Chakrabarty, 2007). Tujuan dari pelaksanaan sistem perancangan adalah untuk mendapatkan keseimbangan antara pembangunan ekonomi, sosial dan alam sekitar di dalam masyarakat dengan kawalan aktiviti guna tanah, membekalkan kemudahan sosial, infrastruktur dan meningkatkan kualiti alam sekitar (Maddock *et al.*, 1998; Ward, 1994, Zhu Qian, 2010).

Di Indonesia, kerajaan adalah sebagai penggerak pembangunan susun atur dan wilayah perbandaran serta memegang peranan penting dalam perancangan susun aturnya. Perancangan susun atur wilayah bandar merupakan komponen yang terpenting dalam merancang pembangunan bandar (Stryuk, 1990; Firman, 2004). Undang undang No.24 Tahun 1992 Berkaitan Penataan Ruang menyatakan bahawa ruang adalah kawasan yang merangkumi ruang daratan, lautan dan udara sebagai satu wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup dan melakukan aktiviti serta memelihara kehidupan masing-masing. Susun atur adalah keadaan fizikal dan pola penggunaan ruang baik dirancang atau tidak. Hakikatnya, perancangan ruang merupakan proses perancangan susun atur dan pengendalian penggunaan ruang yang bertujuan untuk mewujudkan pola pemanfaatan ruang kawasan yang berterusan serta komprehensif (Markus, 2001; Scott, 1990; Bo-Sin dan Lennon, 2000).

Kawalan susun atur wilayah perbandaran yang dilakukan oleh kerajaan Indonesia adalah melalui kelulusan Izin Membina Bangunan (IMB) / Kebenaran Merancang (Pembinaan) bagi semua bangunan yang ada di wilayah perbandaran tersebut. IMB adalah alat yang digunakan untuk mengawal guna tanah, fungsi bangunan, ketinggian bangunan, anjakan bangunan, nisbah plot, kemudahan dan lain-lain keperluan pembinaan. IMB berfungsi untuk mengendalikan susun atur bandar supaya kualiti hidup masyarakat dapat dipertingkatkan selaras dengan etika perancangan susun atur bandar yang baik.

Persoalan yang wujud dari perancangan susun atur wilayah yang dilakukan oleh kerajaan melalui peraturan-peraturan susun atur wilayah adalah pada pelaksanaan undang-undang susun atur wilayah tersebut. Terdapat ketidakselarasan antara peraturan dan pelaksanaannya. Ketidakselarasan antara rancangan dan pelaksanaan menyebabkan perancangan susun atur wilayah masih dianggap *ad hoc* atau *piecemeal* (Imran, 2005; Ismawi, 2000; Hadi, 2000; Anonymos, 2005; Firman, 2004). Dalam hal ini undang-undang susun atur tidak dilaksanakan dengan baik oleh pegawai kerajaan yang terlibat dalam memberikan perkhidmatan permohonan IMB.

Pelaksanaan susun atur wilayah sepatutnya dilakukan dengan memberikan IMB yang selaras dengan perancangan susun atur bandar. Dalam kes di Padang, Indonesia, sebahagian besar pegawai kerajaan tidak memahami mengenai kaedah kawalan susun atur dan pembinaan bangunan tanpa IMB. Dalam penyelidikan ini, isu pelaksanaan IMB akan dikaji dengan lebih mendalam khususnya mengenai keberkesanan IMB sebagai alat kawalan guna tanah dan bangunan serta faktor yang mempengaruhi keberkesanan pelaksanaannya.

1.2 LATAR BELAKANG MASALAH

Secara umumnya, perkembangan dan pertumbuhan sesebuah bandar berlaku secara semulajadi apabila perkembangan tersebut disesuaikan dengan keadaan potensi yang dimiliki. Kota Padang, dengan keluasan kira-kira 69,496 kilometer persegi, merupakan salah satu daerah tingkat dua (bandar / daerah) dari Provinsi (Wilayah) Sumatera Barat dan mempunyai potensi yang baik untuk dikembangkan sesuai dengan susun atur wilayah.

Rancangan Pembangunan Daerah adalah suatu polisi pembangunan yang menjadi hala tuju bagi tindakan aktiviti pembangunan yang dilaksanakan. Dalam hal ini, ketua daerah (Pegawai Daerah) serta Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) akan menetapkan polisi daerah, di mana pada peraturan pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nombor 22 Tahun 1999 menyatakan bahawa: "Kepala daerah memimpin penyelenggaraan kerajaan daerah mengikut akta yang ditetapkan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah".

Dalam peraturan pemerintah (PP) nombor 108 tahun 2000 berkaitan tata cara liabiliti ketua daerah, bab I ketentuan umum pasal 1 butir 4 dinyatakan bahawa "Rancangan strategik atau dokumen perancangan daerah (Renstra) yang disahkan oleh DPRD dan kepala daerah, merupakan salah satu dokumen perancangan daerah jangka menengah (lima tahun) yang harus disusun dan dilengkapi dengan tanda aras atau petunjuk-petunjuk pada setiap peringkat tujuan sebagai hasil kesepakatan antara kepala daerah dengan DPRD".

Pada pasal 4 ayat (2) PP nombor 108 tahun 2000 tersebut dinyatakan bahawa "setiap daerah wajib menetapkan perancangan strategik dalam jangka masa satu bulan selepas kepala daerah dilantik". Penetapan dokumen tersebut menjadi tanda aras bagi DPRD dalam menilai tanggungjawab pegawai daerah setiap tahun atau pada masa jawatan yang disandang berakhir.

Rancangan strategik bagi Kota Padang, Indonesia adalah Rancangan Susun atur Wilayah (RTRW) Kota Padang tahun 2004 - 2013. Konsep dan dasar yang dibangunkan oleh kerajaan untuk merancang ruang Kota Padang sepatutnya berdasarkan ketetapan penataan ruang di kawasan Kota Padang sebagaimana dokumen tersebut. Namun, dalam peringkat pelaksanaannya, terdapat pelbagai halangan dan rintangan yang disebabkan oleh ketidakcekapan pentadbiran dan kurangnya kesedaran masyarakat bagi peraturan yang telah ditetapkan. Salah satu contoh peraturan yang selalu diabaikan adalah kewajipan untuk memohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kelulusan memohon IMB adalah merupakan peraturan yang jelas untuk mengawal pembinaan bangunan supaya terancang mengikut lokasi yang sesuai dengan rancangan susun atur yang telah ditetapkan.

Di Kota Padang, walaupun IMB telah lama diperkenalkan, secara umumnya, jumlah bangunan yang mempunyai IMB secara relatifnya masih rendah. Pihak kerajaan telah mewajibkan semua pembangunan komersial atau perumahan perlu mendapatkan kelulusan IMB. Walaubagaimanapun, segelintir masyarakat kurang selesa dengan peraturan tersebut serta tidak mematuhi sehingga menjadi salah satu cabaran kepada kerajaan negeri untuk bertegas dalam hal tersebut. Ini juga termasuk kawasan yang memerlukan kawalan khusus berdasarkan fungsi sesebuah kawasan itu sendiri. Contohnya kawasan zon penampungan atau paya sebagaimana yang telah disenaraikan di dalam penataan ruang di dalam Rancangan Susun Atur Wilayah (RTRW) Kota Padang tahun 2004-2013.

Kurangnya penglibatan masyarakat dalam masalah ini membuktikan kurangnya kesedaran masyarakat bagi pentingnya memiliki IMB. Ini juga membuktikan betapa rendahnya prestasi kerja kakitangan kerajaan dalam mencapai matlamat IMB. Ketidaktegasan dalam melaksanakan IMB sebagai alat kendali untuk pemanfaatan tanah dapat dilihat dengan ketiadaan tindakan dari pihak pentadbiran kerajaan bagi bangunan yang telah mempunyai IMB mahupun yang telah dibina dan tidak mematuhi Garis Sempadan Bangunan (GSB) / Anjakan Bangunan dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) / Kawasan Plinth.

Untuk mengendalikan perletakan bangunan dan kegunaan tanah di bandar, IMB sepatutnya menjadi alat yang cukup berkesan kerana terdapat unsur kawalan bagi pembinaan bangunan oleh kerajaan, swasta atau masyarakat. Polisi kerajaan untuk melaksanakan IMB adalah sebagai salah satu jaminan bagi bangunan yang didirikan mengikut susun atur dan pemilik yang sah. Namun dalam pelaksanaannya, pelbagai rintangan dan halangan ditemui kerana masih ada yang belum memohon IMB bagi bangunan yang didirikan. Kawalan yang lebih intensif sangat diperlukan kerana sehingga kini, masih ramai yang mendirikan bangunan tanpa memohon IMB. Impaknya, sehingga kini tiada penilaian bagi keberkesanan IMB untuk kegunaan tanah oleh kerajaan negeri atau institusi lain sehingga kajian ini diperlukan.

Disebabkan karenah birokrasi, masa yang panjang diambil untuk tujuan pemerosesan pelan dan kelulusan IMB di peringkat pihak berkuasa tempatan. Ini adalah disebabkan sistem pengurusan yang tidak cekap, kurang berkesan dan kesukaran dalam pengemaskinian data. Pihak pengurusan masih menggunakan ramai kakitangan yang secara relatifnya memerlukan kos yang tinggi. Ini menyebabkan kurangnya keberkesanan dalam pelaksanaan sistem penyampaian jika ia terus diaplikasikan. Sistem manual yang masih digunakan boleh membawa risiko yang tinggi ke atas data penting dalam pengurusan pembangunan di Kota Padang tersebut.

Selaras dengan isu yang dibincangkan, sistem pelaksanaan perancangan di Kota Padang perlu diteliti khususnya yang berkaitan dengan IMB yang telah lama diperkenalkan tetapi secara umumnya masih tidak dipatuhi pelaksanaannya. Untuk sesebuah perancangan yang berkesan, perkhidmatan IMB yang efisien perlu dikuatkuasakan bagi memperbaiki kualiti perancangan bandar di Kota Padang.

1.3. PERSOALAN KAJIAN

Berdasarkan huraian di atas, beberapa persoalan yang akan menjadi fokus kepada penyelidikan ini adalah seperti berikut:

- i. Apakah status pelaksanaan sistem perancangan dan kawalan pembangunan di Kota Padang?
- ii. Setakat mana keberkesanan pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai alat kawalan guna tanah dan bangunan di Kota Padang?
- iii. Apakah faktor yang mempengaruhi keberkesanan pelaksanaan IMB sebagai alat kawalan guna tanah dan bangunan di Kota Padang?
- iv. Bagaimanakan sistem IMB boleh diperbaiki bagi meningkatkan keberkesanannya?

1.4. MATLAMAT DAN OBJEKTIF KAJIAN

Matlamat kajian ini adalah untuk menilai keberkesanan IMB dalam mengawal guna tanah dan bangunan di Kota Padang selaras dengan rancangan susun atur wilayah bandar. Manakala objektif kajian ini adalah:

- i. Menjelaskan sistem perancangan susun atur di Kota Padang dan kaedah pelaksanaan IMB.
- ii. Mengenal pasti tahap dan faktor pemilikan IMB oleh pemilik bangunan di Kota Padang.

- iii. Menilai tahap kepatuhan IMB dan keberkesanan pelaksanaan IMB sebagai alat kawalan guna tanah dan bangunan di Kota Padang.
- iv. Mencadangkan penambahbaikan sistem IMB berasaskan pemahaman bagi faktor yang mempengaruhi keberkesanan pelaksanaan IMB.

1.5 SKOP KAJIAN

Kajian ini memfokuskan kepada aspek pelaksanaan IMB di Kota Padang. Ia akan menilai setakat mana IMB berkesan sebagai alat untuk kawalan guna tanah dan bangunan bagi menjamin perancangan susun atur Kota Padang. Secara terperinci kajian akan merangkumi aspek berikut:

- i. Kajian literatur mengenai teori dan konsep berkaitan dengan keberkesanan pelaksanaan polisi awam khususnya polisi kawalan perancangan. Ini termasuk juga kupasan bagi sistem perancangan bandar di Indonesia secara umum dan Kota Padang khususnya dan kajian-kajian terdahulu berkaitan dengan permasalahan pelaksanaan perancangan bandar di Indonesia.
- ii. Pengumpulan data sekunder seperti pengumpulan maklumat dan laporan-laporan di pejabat pengurusan IMB Kota Padang. Maklumat ini adalah berkenaan sistem dan mekanisma kerja dalam perkhidmatan IMB di Kota Padang.
- iii. Analisis serta semakan bagi kandungan laporan perancangan dan mekanisma kerja oleh pegawai IMB.
- iv. Kajian ini akan dijalankan menggunakan 100 sampel fail permohonan. Analisis ini dilakukan bagi mengenal pasti pandangan atau kelayakan yang diambil kira dalam menilai permohonan serta alat-alat kawalan perancangan

khas yang digunakan berkaitan dengan sistem yang berlaku pada perkhidmatan IMB Kota Padang.

- v. Pengumpulan data primer termasuk temubual dengan kakitangan pihak berkuasa tempatan terlibat dan pihak yang berkaitan dengan kajian ini. Temubual dilakukan untuk mendapatkan pandangan daripada masyarakat bagi pelaksanaan IMB tersebut.
- vi. Analisis pandangan masyarakat bagi IMB dan keberkesannya.

Dalam kajian ini adalah diandaikan bahawa keberkesanan IMB sebagai alat kawalan guna tanah dan bangunan bandar ditentukan oleh :

- i. Kewibawaan Perancangan Susun Atur : sah dan berkualiti, menampung kepentingan awam, mempertimbangkan peraturan dan kepentingan teknikal yang berlaku, dilaksanakan secara konsisten/kemampuan politik dan sokongan masyarakat, mempertimbangkan kepentingan awam.
- ii. Kejelasan Peraturan IMB: mempunyai kejelasan tujuan / kepentingan, manfaat, pengukuran tahap kejayaan / sasaran pencapaian, kejelasan kuasa lembaga pelaksana, kejelasan mekanisme proses IMB termasuk masa dan kos, tatacara kawalan dan penguatkuasaan (teguran /peringatan dan hukuman).
- iii. Kemampuan pelaksanaan IMB : kemampuan melaksanakan IMB melalui mekanisme perkhidmatan termasuk dari segi perbandaran dan pembiayaan, kemampuan jumlah dan kualiti kakitangan terlibat, kemampuan menerangkan dan menerapkan peraturan IMB kepada masyarakat. Ini juga termasuk kemampuan kewangan untuk membiayai program, kemampuan pengawasan dan pengendalian serta kemampuan dalam penguatkuasaan undang-undang.
- iv. Kemampuan masyarakat dalam pelaksanaan IMB adalah dipengaruhi oleh pemahaman peraturan, faktor ekonomi (pekerjaan dan pendapatan), tahap pendidikan dan tingkat kepentingan.

Andaian awal ini akan menjadi panduan dalam melaksanakan penyelidikan dan menguji faktor keberkesanan IMB di lapangan.

1.6 ORGANISASI TESIS

Thesis ini mengandungi tujuh bab. Bab satu adalah pengenalan kepada kajian yang menjelaskan latar belakang kajian, permasalahan kajian, objektif dan skop kajian.

Bab dua membincangkan teori mengenai keberkesanan pelaksanaan polisi awam berasaskan kajian literatur. Dalam bab ini konsep perkhidmatan awam dan polisi awam akan diperjelaskan seterusnya dilanjutkan perbincangan mengenai faktor keberkesanan pelaksanaan polisi awam. Rumusan akan mengaitkan penemuan kajian teori kepada faktor keberkesanan pelaksanaan IMB.

Bab tiga membincangkan konsep autonomi daerah, konsep susun atur dan perancangan pembangunan di Indonesia termasuk peringkat nasional, wilayah, daerah dan perbandaran. Polisi dan peranan perkhidmatan IMB secara umum turut dibincangkan.

Metodologi penyelidikan akan dimuatkan dengan lebih terperinci dalam Bab empat yang meliputi cara pengumpulan data sekunder dan primer. Bab ini menjelaskan asas pemilihan metodologi dan kaedah yang diguna pakai di dalam penyelidikan. Ini adalah bertujuan untuk membuktikan kesahihan penyelidikan tersebut.

Bab lima menghuraikan latar belakang kawasan kajian iaitu Kota Padang, perancangan dan pengurusan susun atur dan bangunan. Penjelasan mengenai latar belakang Kota Padang meliputi aspek pentadbiran, ciri fizikal, penduduk dan ekonomi. Seterusnya huraian bagi perancangan Kota Padang meliputi sistem

perancangan, susun atur, tujuan dan kandungan umum perancangan susun atur dan sistem IMB yang dilaksanakan.

Bab enam membicarakan analisis dan penemuan kajian berdasarkan soal-selidik yang dilaksanakan bagi responden di kalangan kelompok masyarakat yang melaksanakan pembangunan di Kota Padang. Perbincangan merangkumi penganalisan tahap pemilikan IMB dan kaitannya dengan ciri sosio-demografi responden, fungsi dan lokasi bangunan, kefahaman dan persepsi responden bagi IMB dan pengurusannya. Bab ini juga membicarakan keberkesanan IMB dalam kawalan guna tanah dan bangunan dengan mengaitkan kesan pemilikan IMB bagi pematuhan syarat guna tanah, ketinggian bangunan, anjakan bangunan dan kawasan plinth.

Manakala Bab tujuh, merupakan kesimpulan merangkumi ringkasan penemuan, cadangan, implikasi kajian dan cadangan kajian lanjutan.

RUJUKAN

- Abdul Wahab, Solichin (2001). *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Ackoff, R, LO. (2000). *A Concept Of Corporate Planning*. New York: John Wiley.
- Adi Wisastra (2004). *Geografi Kota dan Desa*. Bandung: Alumni.
- Ahris Yaakup, Foziah Johar, Siti Zalina Abu Bakar dan Susilawati Sulaiman (2003). *Planning and Building Approval System for City Hall of Kuala Lumpur*. Proceedings of the 8th International Conference on Computerization Urban Planning and Urban Management, Sendai, Japan.
- Ali Imran (2005). *Budaya Politik Tingkah laku Politik dan Demokrasi di Lima Negara*. Cet. IV. Jakarta : Bumi Aksara.
- Al Rasyid, Harun (2004). *Statistik Sosial*. Bandung: Program Pascasarjana Universitas Padjadjaran.
- Alder, J. (1999). *Development Control*. London: Sweet and Maxwell.
- Ambe J Njoh (1999), *The State, urban development policy and society in Cameroon*. Cities Vol.16, Elsevier Science.
- Amos, F,J, C. (1992). *Manpower Requirements for Physical Planning*. Institute Of Local Government Studies, University of Birmingham.

- Anderson, James E. (1997). *Public Policy Making*. Chicago: Holt, Rinehart and Wiston
- Andrew Dansier (2007). *Privatization : The Key to Better Government*. Chatam House Publishers, Inc, New Jersey.
- Ismawi (2000). *Penyusunan Tata Cara Sistem Perijinan Pemanfaatan Ruang di Dati II*. Jakarta: Ditjen Pembangunan Daerah Depdagri.
- Anonymos (2005). *System and Prosedur*. New Jersey Prentice Hall Inc, New Jersey: Englewood Cliffs.
- Azwar. S. (2001). *Sikap manusia teori dan pengukurannya*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Badan Pusat Statistik (BPS) (2005). *KotaPadang Dalam Angka 2005*.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Padang (2005), *Rancangan Susun Atur Wilayah (RTRW) Kota Padang 2004-2013*.
- Barkley, George E. (1998). *The Craft Of Public Administration*. Allin and Bacon.
- Berlo, D, K. (1990). *The Process Of Communication : An Introduction to Theory and Praticce*. San Francisco: Rinehart Press.
- Bintarto, R. (2000). *Pengantar Geografi Kota*. Yogyakarta: U.P. Spring.
- Blacksell, M, and Gilg, A. (1991). *The Countryside : Planning and Change*. London: George Allen and Unwin.
- Blyth, R, J. (1999). *The Implementation of Local Plants*. Unpublished Disertation, Departemen of Civic Design, University of Liverpool.

- Bo-Sin Tang, Lennon Hung-Tat Choy (2000). *Modelling planning control decisions: a logistic regression analysis on office development applications in urban Kowloon, Hong Kong*. Cities, Vol. 17, Elsevier Science.
- Bo-sin Tang, Roger M.H. Tang (1999). *Development control, planning incentive and urban redevelopment: evaluation of a two-tier plot ratio system in Hong Kong*. Land Use Policy 16, Pergamon.
- Brahmana, Adhie, dan Menggala, Hasan Basri Nata (Penyunting) (2002). *Reformasi Pertanahan –Pemberdayaan Hak-hak atas tanah ditinjau dari aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi,Hankam.Teknis, Agama dan Budaya-*. Bandung: Mandar Maju.
- Branch, M.C. (2005). *Perencanaan Kota Komprehensif, Pengantar dan Penjelasan*. Yogyakarta: Gadjahmada University Press.
- Brannen, Julia (2002). *Memadu Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Bryson, C. R., Russwurm, L. H. And Mc Lellan, A. G. (2000). *The City Countryside: Land and its Menegement in the Rural-Urban Fringe*. London: Longman.
- Budiharjo, E. dan Hardjohubojo (2003). *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko (2001). *Pendekatan Sistem dalam Tata Ruang Pembangunan Daerah untuk Meningkatkan Ketahanan nasional*. Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Bryant, C and White,LG. (2000). *Managing Development in The Third World*. Diterjemahkan oleh Simatupang, Rusyanto L. Manajemen Pembangunan Untuk Negara Berkembang, Jakarta: LP3ES.

- Bastomi, Agus (1997). *Pengaruh Faktor-faktor Fisik Terhadap Pergeseran Tata Guna Lahan Studi Kasus Kota Atas Semarang. Tesis, MPKD Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.*
- Chapin, F. Stuart Jr dan Kaiser, Edward J, (1979). *Urban Land Use Planning*. Edisi 3, London: University of Illinois Press.
- Chakrabarty (2007). *Computer-aided design in urban development and management. software for integrated planning and design by optimization*. Building and Environment. Elsevier.
- Clawson, M. (1992). *Surburban Land Conversion In the United States: An Economic and Governmental Process*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Cloke, P. J. (1993). *An Introduction to Rural Settlement Palnning*. London: Methuen.
- Curtis, Michael (1998). *Comparative Government and Politics*. New York: Harper dan Row.
- Davis, terjemahan Satropoetro (1997). *Komunikasi Antar Manusia*. Jakarta: Profesional Books inc.
- Darwin, Muhajir (2001). *Analisa Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Hanindita Offset.
- Deakin, Elizabeth (2001). *Growth Control and Growth Management : A Summary and Review of Empirical Research*. dalam Brower, David J. Godschalk, David R, Porter, Douglas R. (ed), *Understanding Growth Control – Critical Issues and A Research Agenda*. Washington D.C.: The Urban Land Institute.
- Devas, Nick, Carole Rakodi, eds. (2001). *Managing Fast Growing Cities: New Approaches to Urban Planning and Management in the Developing World*. New York : John Willey & Sons.

- Djunaedi, Achmad (2000). *Kumpulan Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*. Magister Perencanaan Kota dan Daerah, Yogyakarta: UGM.
- Doxiadis, A. Constantinos (2000). *Ekistics: An Introduction To the Science Of Human Settlement*, London: Hutchinson.
- Dunn, N. William (2001). *Public Policy Analysis An Introduction*. London: Prentice-Hall International, Inc.
- Dye, Thomas R. (2007). *Understanding Public Policy*. Engelwood Cliffs, N.J: Prentice Hall, Inc.
- Dwiyanto, Agus (2002). *Penilaian Kinerja Organisasi Publik*. Jurusan Ilmu Administrasi Negara, Fisipol UGM, Yogyakarta.
- Edwards III, George. C. (1999). *Implementation Public Policy*. Washington D.C : Congressional Quartely Press.
- Evans (2000). *Development in Eastern Indonesia*. Australia National University. Canberra, Australia.
- Fagence, Michael (1977). *Citizen Participating in Planning*, Oxford: Pergamon.
- Fernandes (2002). *The New Public Management in Action*. New York: Oxford University Press.
- Friedrick, Carl J. (1993). *Public Policy*. New York: Penguin Press.
- Friend, J. K., Power, J. M. And Yewlett, C. J. L. (1994). *Public Planning : The intercorporate Dimension*. London: Tavistock.
- Freek Colobijn (1996). *Internal Structure of The City*. London: Oxford University Press.

- Gaspersz (2001). *Teknik Penarikan Sampel untuk Penelitian Survei*. Bandung: Tarsito.
- Ghani Salleh, dan Lee Lik Meng (2001). *Pengurusan Perancangan Bandar dan Sistem Maklumat Perancangan*. Seminar Kerajaan Tempatan, INTAN Kuala Lumpur.
- Goggin, Malcolm L., Bowman, Ann O'M., Lester, James P. and Laurence J. O'Toole, Jr. (2000). *Implementation Theory and Practice Toward a Third Generation*. Illinois : Scot Foresman/Little, Brown Higher Education, a Division of Scot, England: Foresman and Company.
- Gordon, G.L. (1993). *Stratgic Planning for Local Government : A Casebook*. Chicago: Planners Press/APA.
- Glasson, J. (1998). *An Introduction to Regional Planning*. (5nd ed), London: Huntchinson.
- Grant, M. (1998). *Urban Planning Law*. London: Sweet and Maxwell.
- Grindle, Merilee S. (2004). *Politic and Policy Implementation In the Third Word*. Princeton : Univercity Press.
- Guy Benweniste (2006). *Breaking Through Bureaucracy : A New Vision for Managing in Government*. California: University of California Press.
- Halmi Zainol (2000). *Pendahuluan kepada Perancangan Fizikal*. Biro Teks Universiti Teknologi Mara.
- Harun, Ismet Belgawan (2000). *Pasar Tanah Perkotaan Informal - Suatu Skesta Pertanahan di Pinggiran Kota Metropolitan*. Urban and Regional Development Institute, <http://www.urdi.org/bulletin/volume-12b.asp> diakses tanggal 23 Mei 2009.

- Higgins, J.C. (2000). *Strategic and Operational Planning System : Principles and Praticce*. London: Prentice Hall.
- Hoorgerwerf, A. (2005). *Ilmu Pemerintahan*. Penerjemah R.L.L Tobing. Jakarta: Erlangga.
- Hoogerwerf and Gunn (2002). *New Public Personel Administration*. New York : Holt, Rine Hart and Wisten, Inc.
- Home, R. (2001). *Planning Use Classes: A Guide to The 1957 Order*. 2nd edn, Oxford Blackwell Scientific.
- Houghton, G and E. C. Hunter (1994). *Sustainable Cities*. London: Regional Studies Association.
- Ibrahim, Syahrul (1998). *Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Wilayah Kabupaten Dati II*. PWK-ITB No. 2/Mei 1998.
- Ida Bagus Matra dan Kasto (2001). *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Kanisius.
- Isaac, D. (2001). *Property Development : Appraisal and Finance*, Basingstoke: Macmillan.
- Isworo, W.I. (2001). *Beberapa Pendekatan dalam Analisis dan Implementasi Kebijakan*. Jakarta: PT. Rajawali Grafindo Persada.
- Islamy, M. Irfan (2003). *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakanaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- I Gusti Putu Yuwana (2002) *Struktur Tata Ruang Kota*. Cetakan Kedua Oktober 2001, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Jayadinata, Johara T. (1999). *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB.
- Jacobs and Jacques (2000). *Organizational Theory, Text and Cases*. USA: Wesley Publishing Company, Reading Massachusets
- Jan K. Brueckner, Fu-Chuan Lai (1996). *Urban growth controls with resident landowners*. Regional Science and Urban Economics. Elsevier.
- Jenks, M. et.al. (1996). *The Compact City ; A Sustainable Urban Form*. London: E. & F.N. Spon.
- Jennings, R. (1984). *The Role of The Developer*. London: Henry Stewart.
- Jolly, B. (1979). *Development Properties and Techniques in Residual Valuation*. Property Valuation Handbook B1, College of Estate Management Reading.
- Jones, Charles O. (2000). *Pengantar Kebijakan Publik (Public Policy)*. Terjemahan Ricky Ismanto. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kaho, Yosef Riwu (2001). *Prospek Otonomi Daerah di Negara Kesatuan Republik Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kansil, C.S.T. (2005). *Pokok-Pokok Pemerintah Di Daerah*. Jakarta: Aksara Baru.
- Keban J, Yeremias (2001). *Analisis Peran Dalam Penentuan Alternatif Kebijakan Publik*. Yogyakarta: MAP-UGM.
- Koentjaraningrat (2001). *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: PT. Gramedia.
- Koesoemahatmadja, RDH. (2000). *Pengantar ke Arah Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*. Bandung: Penerbit Bina Cipta.

- Koeswara, E. (1999). *Menyongsong Pelaksanaan Otonomi Daerah Berdasarkan UU No. 22 Tahun 1999*. Analisis CSIS No. I Tahun XXIX, 2000.
- Kartasasmita, Ginanjar (2001). *Pembangunan Untuk Rakyat, Memadukan Pertumbuhan dan Pemerataan*. Jakarta: CIDES.
- Keeble, L. (1994). *Principles and Practice of Town and Country Planning* (5rd ed), London: Estates Gazette.
- Kivell, Philip. (1993) *Land and The City –Patterns and The Prosesess of Urban Change*. London: Routledge.
- Kristiadi (2007). *Pembangunan Untuk Rakyat, Memadukan Pertumbuhan dan Pemerataan*. Pustaka Cidesindo.
- Kumorotomo, Wahyudi (2001). *Etika Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Lane (2003). *Managing The New Organisation, A blueprint for network and strategic alliances*. Australia: Business & Professional Publishing.
- Mahi, R. (2000). *Prospek Desentralisasi di Indonesia Ditinjau dari Segi Pemerataan Antar Daerah dan Peningkatan Efisiensi*. Analisis CSIS No. 1 Tahun XXIX, Jakarta.
- Mangkoesebroto, Guritno (2004). *Kebijakan Ekonomi Publik di Indonesia – Substitusi dan Urgensi*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Marbun, BN. (2001). *Kota Masa Depan*. Jakarta: Erlangga.
- Maddock, et al, (1998). *Secondary City in Developing Countries, policies for Diffusi Urbanization*. London: Sage Publicatioan Inc.

- Markus Zahnd (2001). *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Kanisius dan Soegijapranata University Press.
- Maschab, Mashuri (2000). *Pemerintah Di Daerah*. Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, UGM, Yogyakarta.
- Massey, D. And Catalona, A. (1998). *Capital and Land*. London: Edward Arnold.
- Mazmanian, D.A. dan Sabatier, P.A. (1993). *Implementation and Public Policy*. London: Scott Foresman and Company, USA.
- McAuslan, P. (1995). *Land, Law and Planning*. London: Weidenfeld and Nicolson.
- Mee Kam Ng, Jiang Xu (2000). *Development Control in Post-Reform China: the Case of Liuhua Lake Park, Guangzhou*. Cities, Vol. 17, Elsevier Science.
- Moerdiono, Sarwono Kusumaatmatja, Kristiadi Pudjosukanto, Tanri Abeng, dan Miftah Thoha (2001). *Birokrasi dan Administrasi Pembangunan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Moehadjir (2006). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Moloeng, Lexy J. (2006). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mubyarto (2000). *Prospek Otonomi Daerah dan Perekonomian Indonesia Pasca Krisis Ekonomi*. Yogyakarta: Penerbit Aditya Media.
- Mujiono (2001). *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty.
- Mustofadidjaja, AR. (2001). *Studi Kebijakan, Perkembangan, dan Penerapannya dalam Rangka Administrasi dan Manajemen Pembangunan*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

- Narni, Sri (2001). *Keanekaragaman Pola Permukiman di Daerah Terjal : Studi Kasus Candi Semarang*. Tesis Program Pasca Sarjana Program Studi Teknik Arsitektur, Yogyakarta: UGM.
- Nakamura and smallwood (2001). *Handbook of Organizational Design*. New York: Oxford University Press.
- Ndraha, Taliziduhu (2000). *Pembangunan Masyarakat, mempersiapkan Masyarakat Tinggal Landas*. Jakarta : Rineka.
- Nirwanda (2007). *Kebijakan Publik : Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Nabil Kamel (2011). *The actualization of neoliberal space and the loss of housing affordability in Santa Monica, California*: Geoforum. Elsevier.
- Osborne, David & Ted Gaebler (2001). *Mewirauahakan Birokrasi*. Terjemahan Abdul Rosyid. Jakarta: PT. Pustaka Binaan Pressindo.
- Pamudji, Sapari (2003). *Pelaksanaan Azas Desentralisasi dan Otonomi Daerah di Dalam Sistem Administrasi Negara Kesatuan Republik Indonesia*. Institut Ilmu Pemerintahan, Departemen Dalam Negeri.
- Pal, Leslie A. (2006). *Public Policy Analysis, an Introduction*. Departement of Political Sciences University of Calgary.
- Parlindungan, A.P. (2003). *Komentor Atas Undang – Undang Penataan Ruang (U.U. NO. 24 TH. 1992)*. Bandung: Mandar Maju.
- Payne, Geoffrey (2001). *Informal Housing and Land Subdivisions in Third World Cities : A Review of The Literature*. Oxford Polytechnic, U.K.
- Pide, Andi Mustari (2001). *Otonomi Daerah dan Kepala Daerah Memasuki Abad XXI*. Jakarta: Gaya Media Pratama.

- Robbins, Stephen P. (2004). *Teori Organisasi: Struktur, Desain, dan Aplikasi*. Terjemahan Jusuf Udaya. Jakarta: Arcan.
- Rukmana, Nana (2003). *Manajemen Pembangunan Prasarana Perkotaan*. Jakarta: LP3ES.
- Ralph Henger, Kilian Bizer (2010), *Tradable planning permits for land-use control in Germany*. Land Use Policy 27, Elsevier.
- Saefullah, A. Djadja (2004). *Konsep dan Metoda Pelayanan Umum*. Volume 1 nomor 19, Bandung: UNPAD.
- Santoso (1999). *Analisis Kebijakan Publik*. Jogjakarta : PT. Tiara Wacana.
- Scalapino, Robert (1990). *Regional Dynamics : Security, Political and Economic Issues in Asia – Pacific Region*. Jakarta: CSIS.
- Scott, A. J. (1990). *The Urban Land Nexus and the State*. London: Pion.
- Soehartono, Irawan (2001). *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Soekanto (2003). *Dasar dan Ilmu Ekonomi Regional*. Edisi Indonesia, Jakarta: FEUI.
- Singadilaga (2001). *Administrasi Pembangunan*. Jakarta: Gunung Agung.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (2003). *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3ES.
- Smith, Marc. T. (2003). *Evolution and Conflict in Growth Management*. dalam Stein, Jay M., *Growth Management*. The Planning Challenge of The 1990s, London: Sage Publications.

- Stryuk, Raymond J., Michael L. Hoffman, Harold M. Katsura (1990). *The Market for Shelter in Indonesian Cities*. USA: The Urban Institute Press.
- Sudjana (2002). *Metode Statistik*. Edisi ke-6. Bandung: Tarsito.
- Sugiyono, Wibowo (2002). *Statistika Penelitian dan Aplikasi dengan SPSS 10.0 for Windows*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarto, Djoko (2002). *Wawasan Tata Ruang*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Edisi Khusus, Juli 1992, Bandung: BPI-ITB.
- Sumodiningrat, G. (2006). *Pembangunan Daerah dan Pemberdayaan Masyarakat*. Jakarta: PT. Bina Pena Pariwisata.
- Supriatna, Tjahya (2001). *Sistem Administrasi Pemerintahan di Daerah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Surono (2005). *Peran Penataan Ruang Dalam Penanganan Bencana Alam*. BKTRN.
- Suryaningrat, Bayu (2000). *Organisasi Pemerintah Wilayah/Daerah*, Jakarta: Aksara Baru.
- Syaukani, H. R. (2001). *Menatap Harapan Masa Depan Otonomi Daerah*. Kalimantan Timur: Gerbang Dayaku, Tenggarong.
- Syahroni, Oktober (2001). *Pengertian Dasar dan Landasan Hukum Perencanaan Pembangunan Daerah*. kajian Teori dan Terapan Perencana (VIP) Volume 1, Nomor 1, hal 16 – 21, Otober 2001, Jakarta.
- Syariffudin (2000). *Efektivitas IMB sebagai salah satu instrumen dalam penataan ruang kota*. Yogyakarta: UGM.

- Syms, P. (2001). *Contaminated Land : The Practice and Economics of Redevelopment*. Oxford: Blackwell Science.
- Firman (2004). *Major issues in Indonesia's urban land development*. Land Use Policy 21, Elsevier.
- Thayeb, Syarif (1996). *Pendidikan Luar Sekolah dan Pendidikan Bangsa*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Thornley, A. (1993). *Urban Planning Under Thatcherism*. 2nd edn, London: Routledge.
- Tjokroamidjojo, B. (2009). *Pengantar Administrasi Pembangunan*. Jakarta: LP3ES.
- Vembrianto, St. (2001). *Pendidikan Sosial*. Yogyakarta: Paramitha.
- Wahab, Solihin Abdul (2001). *Analisis Kebijakan, Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ward, S. (1994). *Planning and Urban change*. London: Paul Chapman.
- Wibawa, S., Yuyun P., dan Pramusinto, A. (2004). *Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Widodo, Joko (2001). *Good Governance : Telaah dari Dimensi Akuntabilitas dan Kontrol Birokrasi pada Era Desentralisasi dan Otonomi Daerah*, Surabaya: Insan Cendekia.
- Woodruffe, B. J. (2001). *Rural Settlement Policies and Plans*, London: Oxford University Press.
- Yunus, Hadi Sabari (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Wahab, Solochin A. (2002). *Analisis Kebijakan: dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*. Edisi Kedua. Jakarta: PT Bumi Aksara.

Zahnd, Markus (2001). *Perancangan Kota Secara Terpadu*, Cetakan Ke 6, Yogyakarta: Kanisius.

Zen, M.T. (2005). *Menuju Kelestarian Lingkungan Hidup*, Jakarta: PT. Gramedia.

Zhu Qian (2010), *Without zoning: Urban development and land use controls in Houston: Cities 27*, Elsevier Science.