

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan *mengapa fungsi pengendalian pemanfaatan lahan Kota Surabaya tidak dapat dijalankan secara efektif dengan menganalisa beberapa faktor yang mempengaruhinya*. Pertanyaan tersebut dilatarbelakangi oleh realita terjadinya deviasi peruntukan lahan kota. Kenyataan tersebut memunculkan tudingan berupa kelemahan Pemerintah Kota Surabaya dalam melaksanakan kebijakan tata ruang kota secara konsisten. Salah satu akar permasalahan deviasi penataan ruang kota di Indonesia adalah faktor pengendalian. Kelemahan Pemerintah Kota tersebut menunjukkan tidak berfungsinya instrument pengendalian tata ruang. Adanya pandangan yang menilai bahwa Pemerintah Kota Surabaya tidak konsisten dalam menjalankan kebijakan Tata Ruang Kota yang tercermin pada deviasi pemanfaatan lahan kota berdasar RTRW 2005.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan tipe penelitian eksplanatif dimana peneliti hendak menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pengendalian pemanfaatan lahan kota khususnya di Kota Surabaya. Penentuan informan dilakukan secara *purposive sampling*, pengumpulan data dengan menggunakan metode wawancara, dokumen, dan observasi. Sedangkan analisis data dilakukan dengan reduksi data, penyajian data dan kesimpulan atau verifikasi.

Penelitian ini menemukan bahwa ketidakefektifan pengendalian pemanfaatan lahan kota Surabaya disebabkan oleh tidak optimalnya beberapa faktor pendukung keberhasilan pengendalian pemanfaatan lahan kota. Pertama, **faktor pengawasan** dimana mekanisme pengawasan yang dijalankan dalam pengendalian pemanfaatan lahan kota dilakukan secara pasif. Pengawasan yang dilakukan masyarakat tidak efektif dan peran DPRD tidak optimal. Kedua, **faktor kemampuan potensial kelembagaan**, dimana kapasitas sumber daya manusia yang tersedia lebih banyak dengan tingkat pendidikan yang rendah (SLTA) dan jurusan pendidikan yang kurang sesuai dengan bidang tata kota. Kelengkapan sarana dan prasarana alat kerja kantor bisa terpenuhi tetapi sarana kerja lapangan seperti kendaraan kurang. Dana yang dialokasikan kurang memadai. Ketiga, **faktor koordinasi**, dimana koordinasi tim pengawasan pengendalian pemanfaatan lahan Kota Surabaya dilakukan hanya apabila terdapat permasalahan besar seperti sengketa batas tata ruang atau perubahan tata ruang Komunikasi antar instansi dalam Tim Koordinasi Penataan Ruang (TKPR) Kota Surabaya kurang intensif hal ini berakibat pada arus informasi yang tidak lancar dalam pengendalian tata ruang di Surabaya. Keempat, **faktor perijinan**, dimana hal-hal yang terkait dengan “perijinan” pemanfaatan lahan kota seperti *advis planning* dan Surat Keterangan Rencana Kota yang dibuat oleh Dinas Tata Kota hanya sebagai rekomendasi bagi pengurusan ijin bangunan dan tidak pernah diterbitkan secara formal kepada pihak pemohon karena langsung di-*forward* ke Dinas Bangunan, yang memiliki sistem perijinan lebih rapi dan jelas wujudnya.