

LEMBAR PENGESAHAN

**PEDOMAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN TERKAIT
DENGAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN
APARTEMEN MENARA SOEKARNO HATTA KOTA MALANG (STUDI
IMPLEMENTASI PASAL 25 PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA NO 32 TAHUN 2010 DI DINAS PEKERJAAN
UMUM, PERUMAHAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN KOTA
MALANG)**

Oleh :

GHEA PRAMUDITA KATARIN

105010103111014

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal 24 Maret 2014 :

Ketua Majelis Penguji

Sekretaris

Dr. M. Fadli, S.H., M.hum
NIP. 196504011990021001

Dr. Istislam, S.H., M.Hum
NIP. 196208231986011002

Anggota

Anggota

Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum
NIP. 197201172002121002

Tunggul Anshari, S.H., M.Hum
NIP. 195905241986011001

Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Luthfi Effendi, S.H., M.Hum
NIP. 196008101986011002

Dr. Sihabudin, S.H., M.H.
NIP. 19591216 198503 1 001

LEMBAR PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PEDOMAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN TERKAIT DENGAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN APARTEMEN MENARA SOEKARNO HATTA KOTA MALANG (STUDI IMPLEMENTASI PASAL 25 PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR 32 TAHUN 2010 DI DINAS PEKERJAAN UMUM, PERUMAHAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN KOTA MALANG)**

Identitas Penulis :

a. Nama : **Ghea Pramudita Katarin**

b. NIM : **105010103111014**

Konsentrasi : **Hukum Administrasi Negara**

Jangka waktu penelitian : **6 Bulan**

Disetujui pada tanggal : 11 Maret 2014

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Luthfi Effendi, SH.M.Hum.
NIP. 196008101986011002

Dr. Shinta Hadiyantina,SH.MH.
NIP. 197703052009122001

Mengetahui,
Ketua Bagian
Hukum Administrasi Negara

Luthfi Effendi, SH.M.Hum.
NIP. 196008101986011002



KATA PENGANTAR

Segala Puji penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti sehingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Bapak Luthfi Effendi, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara dan Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan banyak bimbingan selama penulisan skripsi ini.
3. Ibu Dr. Shinta Hadiyantina, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah memberikan bimbingan selama penulisan skripsi ini.
4. Seluruh staf pengajaran dan karyawan yang telah membantu penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
5. Orang Tua penulis yakni Sugeng Waloja dan Rini Kristiyowati yang telah membantu serta memberikan dukungan baik dari segi materiil, moril maupun doanya.
6. Vensa Aldian Alvano sebagai adik penulis yang tetap setia memberikan dukungan kepada penulis sampai dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Reza Dwi Destyanto yang selalu memberikan semangat, dukungan dan motivasi kepada penulis.
8. Nabhiella Putri Syahviera, Shagita Chrisna, Disa Oktaviantari, Nindy Monikha, Ocha Maya Shabrina, Aprillya Kartika, Faiz, Marcell, Favi Rani, Aila Cahyani, Yonna Diangrani, Winda Rosita, Nitamy Rahma yang selalu memberikan motivasi kepada penulis.
9. Seluruh teman-teman angkatan 2010.

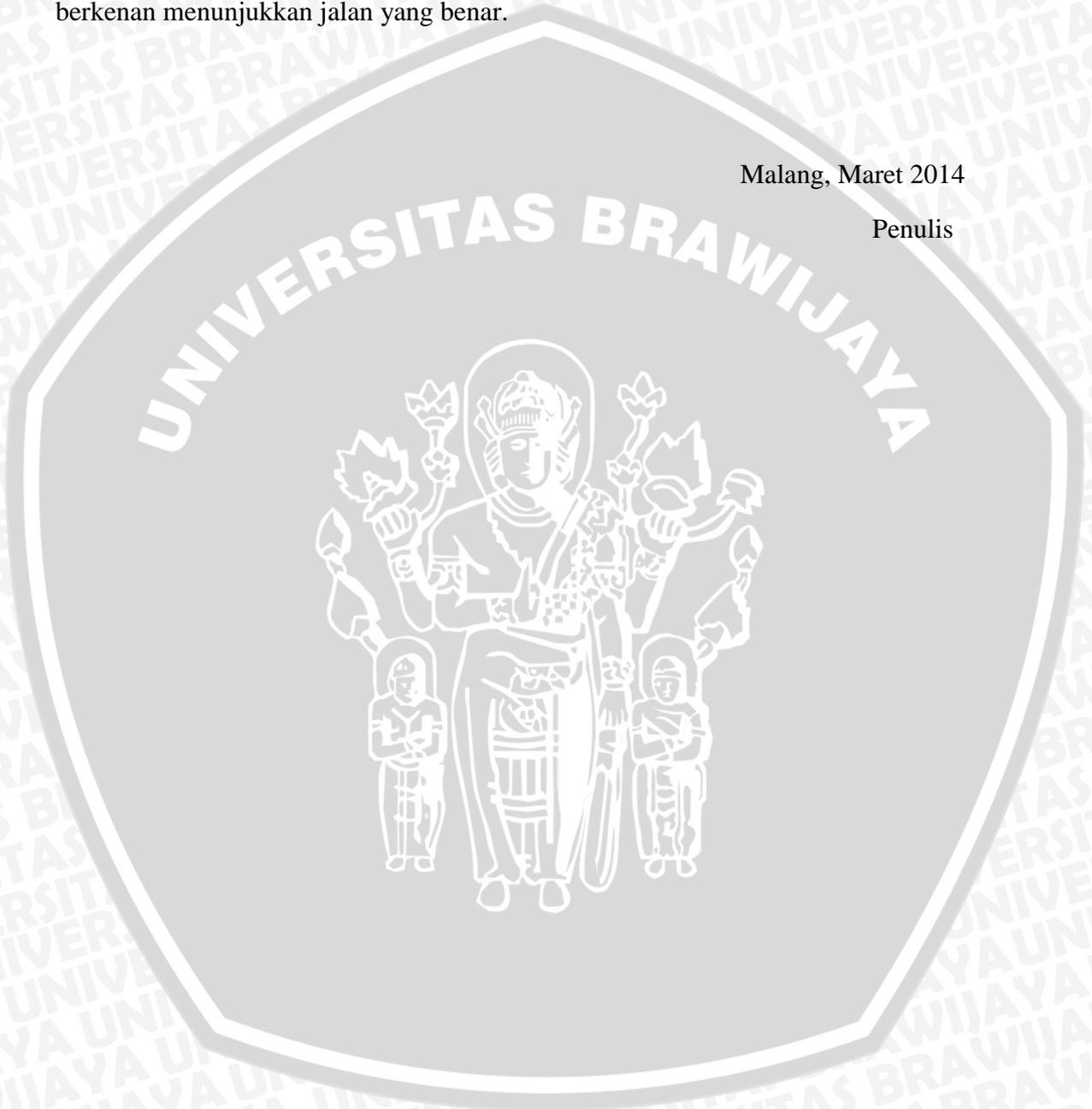
Penulis yakin skripsi ini masih jauh dari sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf jika di dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa mengampuni segala kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar.

Malang, Maret 2014

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Pengesahan	i
Lembar Persetujuan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar	ix
Daftar Lampiran	x
Ringkasan	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Implementasi	15
B. Izin	
B.1. Pengertian Izin	16
B.2. Jenis dan Tujuan Izin	17
B.3. Sifat Izin	19
B.4. Isi dan Bentuk dari Izin	20
C. Izin Mendirikan Bangunan	
C.1. Pengetian Izin Mendirikan Bangunan	21
C.2. Persyaratan IMB Kota Malang, Jawa Timur	23
C.3. Waktu Pemrosesan IMB	26
D. Bangunan Gedung	
D.1. Pengertian Bangunan Gedung	27
D.2. Pengertian Penyelenggaraan Bangunan Gedung	27
D.3. Pengaturan Bangunan Gedung	28
D.4. Fungsi Bangunan Gedung	28
D.5. Persyaratan Bangunan Gedung	29
D.6. Peraturan Bangunan Gedung	30
E. Pengawasan dan Pengendalian	
E.1. Pengertian Pengawasan	30
E.2. Jenis Pengawasan	31



E.3. Fungsi Pengawasan	33
E.4. Tujuan Pengawasan	33
E.5. Proses Pengawasan	34
E.6. Pengertian Pengendalian	35
E.7. Fungsi Pengendalian	35
F. Apartemen	
F.1. Pengertian Apartemen	36
F.2. Maksud dan Tujuan Dibangunnya Apartemen	38
F.3. Pelaku dalam Usaha Apartemen	38
F.4. Macam-macam Apartemen	39
G. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	
G.1. Pengertian Dinas Pekerjaan Umum	40
G.2. Tujuan, Sasaran dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	40
G.3. Struktur Organisasi	43
H. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan	44
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan	46
B. Lokasi Penelitian	47
C. Jenis dan Sumber Data	47
D. Teknik Mem peroleh Data	49
E. Populasi, Sampel dan Responden	51
F. Teknik Analisis Data	52
G. Definisi Operasional	53
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	
A.1. Gambaran Umum Kota Malang	55
A.2. Gambaran Umum Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	58
A.3. Lokasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, Dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	60
A.4. Struktur Organisasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	61
B. Pelaksanaan Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan terkait dengan Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang	64

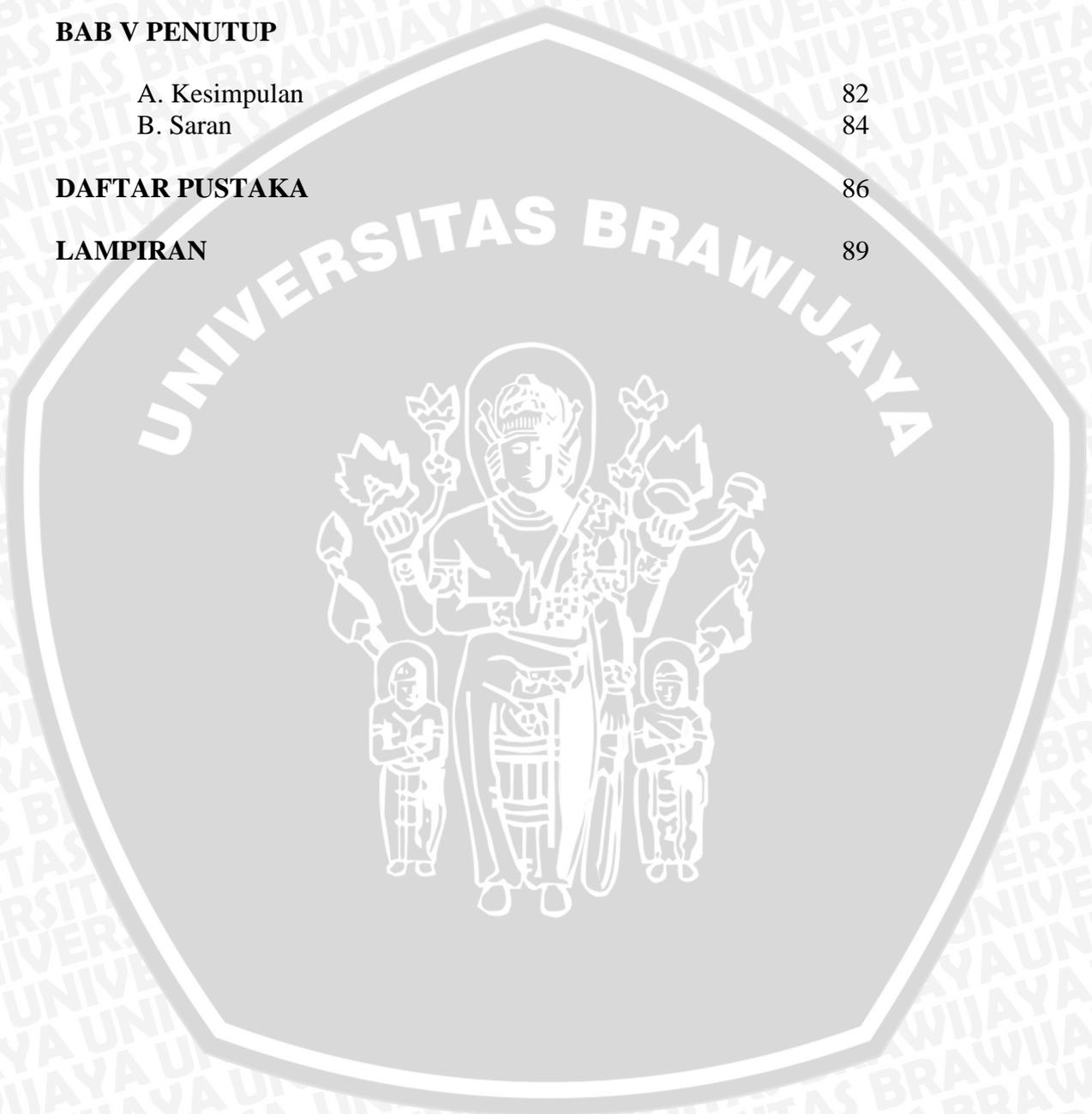
C. Hambatan yang dihadapi dan Solusi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan terkait dengan Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang	71
C.1. Faktor Hambatan Internal	72
C.2. Faktor Hambatan Eksternal	77

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	82
B. Saran	84

DAFTAR PUSTAKA	86
-----------------------	----

LAMPIRAN	89
-----------------	----



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Jumlah Pegawai Sekretariat Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	73
Tabel 4.2 Jumlah Pegawai Bidang Bina Marga dan Sumber Daya Air Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	74
Tabel 4.3 Jumlah Pegawai Bidang Pemanfaatan Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	74
Tabel 4.4 Jumlah Pegawai Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	75
Tabel 4.5 Jumlah Pegawai Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	75

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 : Peta Kota Malang,, Jawa Timur	55
Gambar 2 : Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	58
Gambar 3 : Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang	58
Gambar 4 : Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang	70
Gambar 5 : Daerah Sempadan Sungai Brantas Kota Malang	71



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Surat Keterangan telah melakukan penelitian di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan terkait Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang
- Lampiran 5 : Formulir Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung
- Lampiran 6 : Formulir Permohonan Penerbitan atau Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
- Lampiran 7 : Formulir Surat Pernyataan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung
- Lampiran 8 : Formulir Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung
- Lampiran 9 : Lembar Gambar Block Plan atau Site Plan
- Lampiran 10 : Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi

RINGKASAN

GHEA PRAMUDITA KATARIN, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Maret 2014, *Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Terkait dengan Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang (Studi Implementasi Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang)*, Luthfi Effendi, SH.M.HUM., Dr. Shinta Hadiyantina, SH.MH.

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas mengenai pengawasan dan pengendalian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang terhadap Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang. Hal ini dilatarbelakangi karena adanya keluhan dari penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang terkait dengan kondisi bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang yang melanggar Pasal 37 Ayat 1 Paragraf 2 tentang Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung. Salah satu persyaratan yang dilanggar oleh Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang adalah persyaratan kenyamanan karena banyak penghuni apartemen mengeluh kondisi peredam suara di ruangan kamar apartemennya tidak berfungsi serta keluhan dari warga Kota Malang terkait dengan dibangunnya Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang ini di sempadan Sungai Brantas, karena merupakan ruang terbuka hijau yang seharusnya tidak boleh ada bangunan dan merupakan daerah kritis yang harus tetap dipertahankan keberadaannya. Hal ini melanggar Pasal 15 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang dan Pasal 20 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang. Adanya bangunan yang menjulang tinggi di sempadan sungai dikhawatirkan bisa mencemari sungai dan merusak Daerah Aliran Sungai Brantas di sepanjang Kota Malang. Dari latar belakang itulah penulis ingin memahami dan menganalisis bagaimana penerapan pelaksanaan pengawasan dan pengendalian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang sesuai dengan pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan terhadap bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang selain itu juga memahami dan menemukan hambatan serta upaya penyelesaiannya. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum empiris dan metode pendekatannya adalah yuridis sosiologis. Kemudian, seluruh data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif analisis. Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa pengawasan serta pengendalian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan terhadap Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang sudah sesuai dengan peraturan namun belum optimal pelaksanaannya. Dalam melakukan pengawasan perizinan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan hanya melakukan pengawasan preventif saja yaitu sebelum pembangunan dilaksanakan. Hambatan internal dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan adalah jumlah sumber daya manusianya yang terbatas khususnya dalam bidang penataan dan pengawasan bangunan, pengawasan represif cenderung diabaikan serta kurangnya pemahaman dari pihak Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan

Pengawasan Bangunan mengenai kebijakan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 ini.. Hambatan eksternalnya adalah rendahnya kesadaran dari masyarakat untuk mau melaksanakan pembangunan sesuai dengan peraturan dan belum adanya Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang terkait dengan pembangunan apartemen. Menyikapi fakta-fakta yang ada, maka Pemerintah Kota Malang hendaknya cepat membuat Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang yang baru terkait dengan pembangunan apartemen, karena semakin banyaknya pembangunan apartemen di Kota Malang, sehingga jika ada pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang apartemen tim pengawas bangunan melalui Satpol PP bisa menindak tegas bangunan apartemen tersebut. Di lain sisi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan perlu terus meningkatkan kinerja pengawasannya sehingga dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat. Dan Pemerintah Pusat bisa lebih merealisasikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

