

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bahan primer bagi berlangsungnya suatu pembangunan. Di mana pembangunan sebagai suatu upaya untuk menciptakan atau mengembangkan wilayah menjadi lingkungan yang nyaman, baik untuk kepentingan ekonomi, sosial dan budaya.

Hal yang sangat esensial terjadi pada setiap wilayah yang berpenghuni adalah terjadinya perubahan dari waktu ke waktu secara signifikan dan kontinyu. Penyebabnya adalah manusia secara kolektif (masyarakat), sebagai pembentuk budaya, selalu berinteraksi dengan lingkungan tempat mereka berada yang menghasilkan deviasi pada setiap elemen fisik disekitarnya. Berjalannya waktu berkonsekuensi pada teragregasinya konversi-konversi kecil tersebut menjadi transformasi atau perubahan empirik yang signifikan. Pola serta intensitas perubahan antara wilayah satu dengan lainnya banyak ditentukan oleh karakter masyarakat pembentuknya, diantaranya kualitas ekonomi, teknologi, kultur serta reproduksi. Deskripsi tersebut mendasari salah satu pengertian bahwa pengelolaan pembangunan memerlukan ketajaman antisipasi pada pola-pola perubahan (*Management of Change*).¹

Di Indonesia khususnya Kota Malang sebagai kota pelajar dan wisata mengakibatkan Kota Malang dikunjungi banyak wisatawan dan pendatang baru. Semakin banyaknya Perguruan Tinggi baik Perguruan Tinggi Negeri (PTN) maupun Perguruan Tinggi Swasta (PTS) di Kota Malang menjadikan

¹ Firey, dalam Asep Warlan Yusuf, *Pranata Pembangunan*, Universitas Parahyangan, hlm. 87.

banyak pelajar dari berbagai penjuru kota berbondong-bondong untuk melanjutkan studinya di kota pelajar ini, tidak hanya para pelajar namun penduduk luar kota banyak juga yang ingin mengadu nasib atau mencari pekerjaan di kota ini. Hal ini menjadikan kebutuhan akan tempat tinggal di Kota Malang dari tahun ke tahunnya semakin meningkat sedangkan jumlah lahan yang tersedia terbatas dan semakin lama akan menjadi semakin mahal. Dampak dari terbatasnya lahan dan mahalnya harga lahan adalah pembangunan hunian dengan ukuran kecil dan saling berdempetan, sebagaimana yang terlihat pada lingkungan perumahan sekitar Universitas Brawijaya. Permintaan yang tinggi terhadap hunian yang dapat disewa untuk para mahasiswa yang berasal dari luar kota Malang, menyebabkan banyak dibangunnya rumah kos-kosan. Seiring berjalannya waktu, semakin banyak lahan yang hilang untuk dibangun rumah kos. Hingga saat ini lingkungan pemukiman penduduk sangat padat. Rumah tinggal dan kos dibangun saling berdempetan bahkan menjadi satu. Bagi golongan ekonomi yang tinggi memerlukan tempat tinggal dengan lingkungan dan fasilitas yang lebih baik, komunikasi yang cepat dan lancar dan lingkungan tempat tinggal yang harus relative dekat dengan lingkungan tempat kerja bagi para pekerja dan lingkungan pendidikan bagi para pelajar. Lingkungan tersebut juga tersedia semua kebutuhan pokok, kesenangan, hobi dan juga faktor keamanan. Oleh karena itu pembangunan rumah bertingkat atau apartemen merupakan salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Apartemen merupakan sebuah tempat tinggal yang biasanya berbentuk kamar-kamar yang berada dalam sebuah gedung. Apartemen difungsikan

sama seperti rumah pada umumnya. Tetapi, apartemen dibuat lebih kecil dan berada dalam gedung untuk menghemat ruang. Apartemen biasanya diharapkan mempunyai standar hunian yang lebih tinggi daripada rumah pada umumnya. Sehingga penghuni yang tinggal didalamnya merasa nyaman.² Sebagian orang berpendapat bahwa apartemen merupakan sebuah hunian yang elite karena melihat gedung-gedung apartemen biasanya merupakan gedung-gedung mewah dengan berbagai fasilitas yang memadai. Tetapi belakangan ini banyak penghuni apartemen yang mengeluh akan fasilitas yang tidak memenuhi syarat bahkan sudah tidak layak huni. Salah satu contoh apartemen tidak layak huni di kota Surabaya adalah Apartemen Sejahtera.³ Apartemen ini bukanlah sebuah apartemen dengan gedung mewah dan beragam fasilitas didalamnya. Kondisi gedungnya tidak bagus, bahkan beberapa ada yang hampir rusak, bangunan apartemen kurang perawatan sehingga menimbulkan kesan kumuh.⁴ Banyak juga keluhan penghuni apartemen lain yakni luas ruangan yang minim, terbatas dan sebagainya yang berdampak ketidaknyamanan bagi para penghuni apartemen. Fredy Mustofa, penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang yang juga sebagai mahasiswa Universitas Brawijaya juga mengeluh karena kondisi peredam suara di ruangan kamar apartemennya tidak berfungsi, sehingga terdengar kebisingan suara riuh kendaraan dari luar bangunan apartemen, dan kadang terdengar percakapan keras dari ruangan kamar sebelahnya,⁵ lalu menurut

² Latar Belakang Masalah Apartemen, dikutip owndestiny.files.wordpress.com/2011/11/bab-i-revisi.docx, diakses tanggal 04 September 2013 pukul 16.53 WIB.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Hasil wawancara dengan penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta di Jl. Soekarno Hatta Kota Malang pada tanggal 13 Oktober 2013.

Vera Mahfud lahan parkir yang sempit juga kerap menjadi masalah.⁶ Selain itu lokasi Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang yang terletak di Jalan Soekarno Hatta berada di sempadan Sungai Brantas yang melintasi Jalan Soekarno Hatta merupakan ruang terbuka hijau yang seharusnya tidak boleh ada bangunan dan merupakan daerah kritis yang harus tetap dipertahankan keberadaannya. Kedalaman sungai di daerah tersebut sekitar 3 meter dengan lebar sekitar 30 meter. Adanya bangunan yang menjulang tinggi di sempadan sungai dikhawatirkan bisa mencemari sungai dan merusak Daerah Aliran Sungai Brantas di sepanjang Kota Malang. Pembangunan apartemen tersebut menimbulkan banyak dampak negatif dan melanggar Pasal 15 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2001-2011, yaitu:⁷

- (1) Ayat 2 huruf a: *“Kawasan lindung setempat merupakan kawasan lindung atau konservasi yang dilindungi dari bangunan-bangunan maupun kegiatan perkotaan yang terdiri atas: 1) sempadan sungai; 2) sempadan dibawah jaringan SUTT”.*

Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang juga melanggar pasal 20 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2001-2011:

- (1) Ayat 5 huruf b: *“Untuk kawasan konservasi yang ada di bantaran sungai di Kota Malang difungsikan juga sebagai RTH yang berfungsi untuk menjaga lingkungannya terutama erosi dan juga difungsikan sebagai taman kota dan daerah resapan air”.*

⁶ Hasil wawancara dengan penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta di Jl. Soekarno Hatta Kota Malang pada tanggal 13 Oktober 2013.

⁷ Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang.

Disini belum terlihat peran pemerintah yang optimal dalam mengawasi pengawasan izin serta pengendaliannya dalam memberikan sanksi kepada apartemen menara soekarno hatta Kota Malang yang telah dilanching pada 05 Desember 2009⁸.

Maraknya pembangunan di Kota Malang seperti mall, perumahan dan ruko mengakibatkan lahirnya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 tentang bangunan gedung. Di dalam perda ini terdapat peraturan-peraturan yang harus dipenuhi oleh pengusaha maupun pengembang bangunan gedung. Maksud dibuatnya aturan ini yaitu untuk mengendalikan bangunan gedung agar dapat berjalan dengan tertib administrasi dan teknis. Di dalam Pasal 37 Ayat (1) Paragraf 2 tentang Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung menyebutkan Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan. Salah satu persyaratan yang dilanggar oleh Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang adalah persyaratan kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.⁹ Terbukti dari adanya pengakuan dari beberapa penghuni apartemen menara soekarno hatta yang telah dijelaskan diatas.

Untuk mewujudkan pendirian bangunan gedung dalam hal ini apartemen yang lebih baik dan optimal fungsinya diperlukan peran dari pemerintah

⁸ Ahmad Khoesairi, Apartemen Soekarno Hatta Disoal, Dikutip dari <http://www.kabarindonesia.com/>, diakses tanggal 02 Desember 2013 pukul 08.11.

⁹ Undang – undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 28, Ayat 6, Paragraf 4 Tentang Persyaratan Kenyamanan.

untuk menegakkan peraturan yang telah dibuatnya. Pemerintah pusat telah memberikan tugas untuk masing-masing daerah menjalankan pemerintahan secara otonomi daerah sehingga pengawasan dan pengendalian mengenai pembangunan bangunan gedung diawasi oleh pemerintah daerah yang dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan di masing-masing daerah salah satunya di Kota Malang. Sehingga pemerintah mengaturnya melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan pasal 25, yaitu:¹⁰

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan dan/atau pengawasan.*
- (2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan keandalan bangunan.*
- (3) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat, dan peneraan sanksi.*

Sehingga dalam pasal 25 yang telah disebutkan diatas dapat diketahui bahwasanya Pemerintah berkewajiban melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung khususnya yang ada di Kota Malang. Dimana suatu penerapan peraturan Undang-Undang sangat dibutuhkan untuk perkembangan pembangunan yang baik dan optimal sesuai fungsinya dan keselarasan lingkungannya. Dalam hal ini yang bertugas untuk melakukan pengawasan bangunan gedung adalah Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Pengawasan Bangunan Kota Malang.

¹⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian izin Mendirikan Bangunan.

Sehubungan dengan hal tersebut Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan sebagai salah satu satuan kerja perangkat daerah pemerintah Kota Malang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berperan dalam penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang pekerjaan umum, dalam hal ini pengawasan bangunan apartemen menara soekarno hatta Kota Malang.

Dalam mewujudkan Visi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan yaitu terwujudnya sarana dan prasarana kota dan lingkungan permukiman yang berkualitas untuk pertumbuhan dan perkembangan kota yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan, Dinas ini mempunyai Misi-Misi sebagai berikut :¹¹

- a. Meningkatkan kualitas perencanaan dan pengawasan teknis dalam penyediaan infrastruktur perkotaan, sarana/prasarana permukiman, gedung daerah dan fasilitas umum;
- b. Meningkatkan kualitas pelaksanaan pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur perkotaan, sarana/prasarana permukiman, gedung daerah dan fasilitas umum;
- c. Meningkatkan kualitas pelayanan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran;
- d. Meningkatkan kualitas pelayanan pengujian mutu bahan bangunan dan perbengkelan;

¹¹ Profil Dinas, dikutip http://malangkota.go.id/mlg_halaman.php?=-160060711, diakses tgl 14 Oktober 2013 pukul 09.03 WIB.

- e. Meningkatkan kualitas penataan tata ruang, optimalisasi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- f. Meningkatkan kualitas pelayanan administrasi umum penunjang peningkatan kinerja aparatur.

Lalu dalam hal ini yang sangat perlu mendapat perhatian semua pihak khususnya Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah adalah bagaimana cara agar pembangunan bangunan gedung apartemen di kota malang menjadi serasi dan selaras dengan lingkungan dan sesuai dengan persyaratan fungsi, teknis bangunan dan keandalan bangunan seperti persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Dengan adanya tim pengawas bangunan dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan diharapkan akan memberikan dampak yang baik bagi pembangunan apartemen di Kota Malang.

Tidak hanya Pemerintah terkait khususnya Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan yang melakukan pengawasan terhadap bangunan dalam hal ini apartemen menara soekarno hatta, melainkan peran serta masyarakat dan pengelola apartemen juga sangat mempengaruhi pelaksanaan pengawasan dan pengendalian seperti yang telah ditetapkan dalam pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

Untuk pencapaian pengawasan bangunan gedung dalam hal ini apartemen menara soekarno hatta yang lebih baik dan optimal, Pemerintah cenderung mengalami beberapa kendala yang mengakibatkan pembangunan tidak serasi dan selaras dengan lingkungan serta tidak sesuai dengan fungsi sarana dan prasarannya. Sehingga pemerintah diwajibkan cepat dan tanggap dalam menanggulangi dan mengendalikan kendala-kendala tersebut.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis berinisiatif untuk melakukan penelitian dan mengambil judul “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)”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah Implementasi 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 ?
2. Apa hambatan yang dihadapi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan dan solusi yang ditawarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan terhadap masalah tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

1. Memahami dan menganalisis implementasi 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.
2. Memahami dan menemukan hambatan serta upaya penyelesaian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan dalam Implementasi 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.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkaitan dengan penelitian ini :

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini sebagai salah satu karya untuk pengembangan ilmu hukum di Indonesia pada umumnya dan pengembangan pengetahuan hukum Administrasi Negara mengenai Implementasi 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. (Studi di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang).

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan

Sebagai bahan evaluasi penerapan 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.

b. Bagi Masyarakat

Diharapkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dapat dijadikan sebagai sumber informasi, wawasan dan pengetahuan mengenai pengawasan dan pengendalian bangunan khususnya apartemen oleh Pemerintah. Serta kendala dan upaya Pemerintah terkait dengan pelaksanaannya.

c. Akademisi

Sebagai wacana untuk perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Administrasi Negara yang berkaitan dengan pengawasan dan pengendalian bangunan apartemen oleh Pemerintah dan mengetahui penerapan serta kendala dan upaya Pemerintah terkait dengan pelaksanaannya.

d. Mahasiswa

Sebagai ilmu yang bermanfaat dan dapat menambah pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan pengawasan dan pengendalian bangunan apartemen. Dan juga sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan implementasi Pemerintah terkait dengan pengawasan dan pengendalian bangunan apartemen.

e. Bagi Penulis

Sebagai media untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diterima selama perkuliahan dan persyaratan dalam menempuh ujian kesarjanaan di bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

E. Sistematika Penulisan

Demi memudahkan pemahaman tugas akhir ini maka diuraikan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah yang memuat alasan pentingnya penelitian yang dilakukan dan faktor-faktor yang mendorong dilakukannya penelitian berdasarkan permasalahan yang ada, rumusan masalah yang memuat pertanyaan singkat menjelaskan apa yang diteliti, tujuan penelitian tentang apa yang hendak dicapai dalam penelitian,

serta manfaat penelitian yang menguraikan kegunaan dari penelitian yang akan dilakukan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisi kajian pustaka mengenai teori-teori atau pendapat-pendapat dari para ahli serta hasil atau informasi lainnya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian yang dilakukan, selanjutnya dijadikan pedoman bagi pemecahan masalah. Adapun teori yang digunakan sebagai pisau analisis pada skripsi ini adalah teori implementasi, teori izin mendirikan bangunan, teori bangunan gedung serta teori pengawasan dan pengendalian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan cara pelaksanaan penelitian serta merumuskan pendekatan penelitian yang digunakan hingga bagaimana menganalisis hasil penelitian. Metode penelitian memuat uraian tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis data atau jenis bahan hukum, teknik pengambilan atau pengumpulan data, populasi dan sampling, teknik analisis data serta sistematika penulisan.

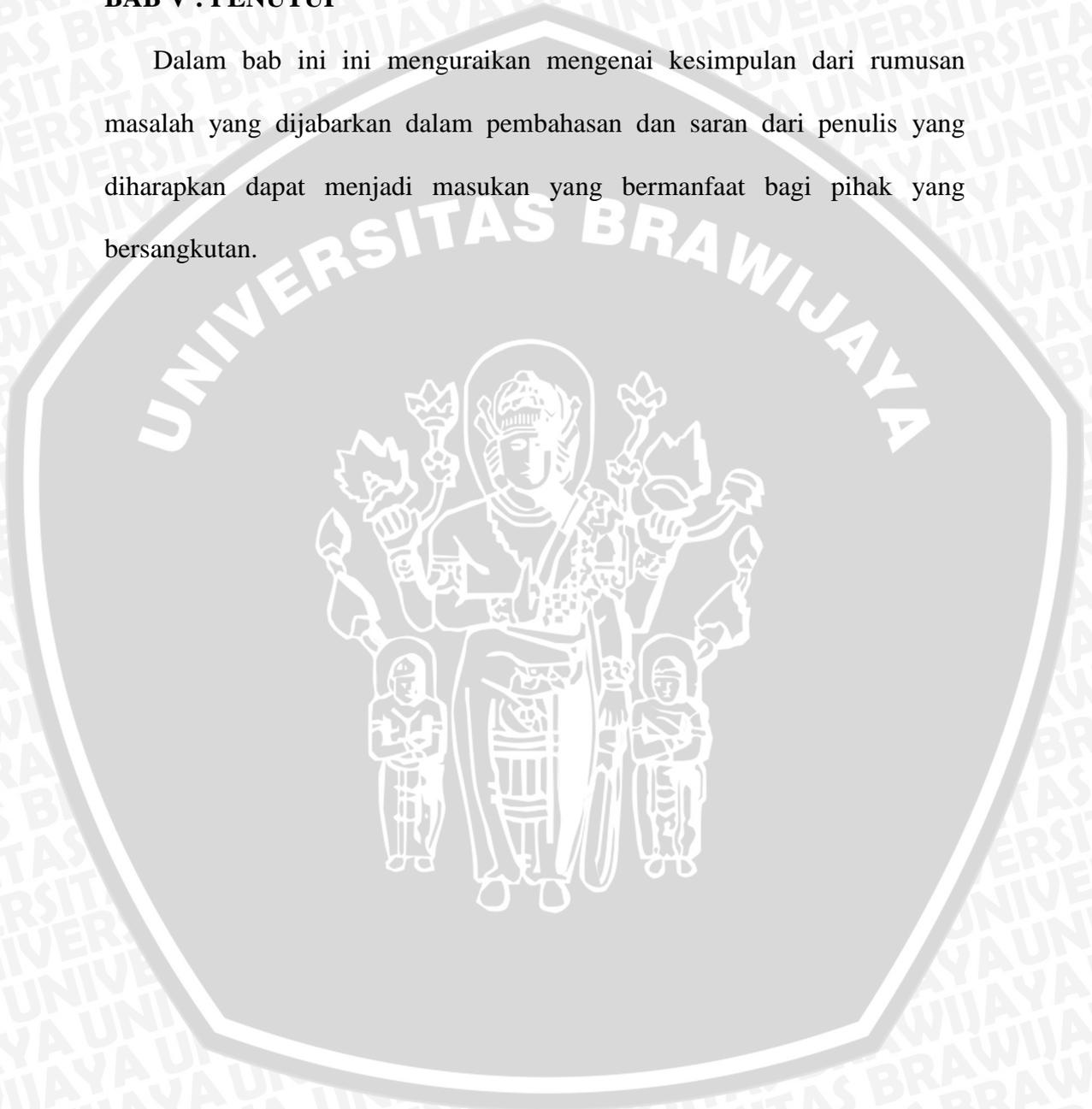
BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan yaitu meliputi gambaran umum lokasi penelitian yaitu Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan dan menguraikan mengenai Implementasi Pasal 25 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 (Studi di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan).

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini ini menguraikan mengenai kesimpulan dari rumusan masalah yang dijabarkan dalam pembahasan dan saran dari penulis yang diharapkan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi pihak yang bersangkutan.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Implementasi

Manusia dalam kehidupannya saling berinteraksi satu sama lain sehingga terdapat hubungan timbal balik, manusia hidup bersama dan membentuk suatu masyarakat. Setiap masyarakat memerlukan mekanisme pengendalian sosial agar segala sesuatunya berjalan dengan tertib. Mekanisme pengendalian sosial dapat diartikan segala sesuatu yang dilakukan untuk melaksanakan proses yang dilaksanakan maupun yang tidak direncanakan untuk mendidik, mengajak bahkan memaksa para warga masyarakat agar menyesuaikan diri dengan kaidah-kaidah dan nilai-nilai kehidupan masyarakat yang bersangkutan.¹²

Penerapan adalah hasil proses dari suatu kegiatan perbuatan penerapan atau penggunaan ilmu. Sehingga penerapan dari suatu peraturan adalah hasil dari proses suatu peraturan itu diterapkan.¹³

Implementasi berarti pelaksanaan dari suatu peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁴

Kegiatan implementasi bukan suatu pekerjaan sederhana dan mudah

¹² Nurul Shintiya Wijayanti, 2008, *Penerapan Peraturan Bank Indonesia No.9/6/PBI?2007 tentang penilaian Kualitas Ativa Bank Umum Dalam Penyelesaian Kredit Investasi Bermasalah pada Kredit Usaha Kecil (KUK) (Studi di Bank Bukopin Cabang Malang)*, Skripsi, FH UB Malang, hlm. 12-13.

¹³ Ibid, hlm. 13.

¹⁴ Glerly Lazuardi, 2011, *Implementasi Pasal 50 dan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1992 Tentang Keimigrasian Dalam Hal Penerapan Sanksi Administrasi Terhadap Orang Asing yang Melakukan Pelanggaran Visa Kunjungan (Studi di Kantor Imigrasi Kelas 1 Malang)*, Skripsi FH UB Malang, hlm. 5.

tetapi jauh lebih kompleks dari yang diperkirakan sebelumnya karena berkaitan dengan pengelolaan sumber tersebut.¹⁵

Pengertian Implementasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, implementasi diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan.

*Implementation plan. Environmental law. A detailed outline of steps needed to meet environmental-quality standards by an established time.*¹⁶

Implementasi menurut Kamus Hukum adalah langkah-langkah yang diperlukan untuk memenuhi standar kualitas lingkungan dengan waktu yang ditetapkan.

B. Izin

1. Pengertian Izin

Salah satu kaidah hukum yang membedakannya dengan kaidah lain adalah hukum memiliki kaidah bersifat memaksa yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang harus dilaksanakan setiap orang. Selain itu untuk mengendalikan setiap kegiatan orang atau badan yang bersifat preventif, termasuk di sini tindakan pengawasan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan dalam mengawasi dan melakukan pengendalian terhadap pelanggaran pendirian bangunan apartemen menara soekarno hatta Kota Malang, adalah melalui izin yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T).

Izin adalah suatu keputusan administrasi negara yang berupa persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Bryan A Garner, *Black's Law Dictionary Seventh Edition*, West Group, St. Paul, Minn, 1999.

yang berlaku dalam keadaan tertentu untuk melanggar suatu larangan.¹⁷

Suatu izin yang diberikan pemerintah dimaksudkan untuk menciptakan kondisi yang aman dan tertib agar suatu kegiatan dapat dilakukan dengan sebagaimana mestinya.

2. Jenis dan Tujuan Izin

Ateng Syafrudin membedakan perizinan menjadi 4 macam, yaitu:¹⁸

1. Izin, bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh, dan penolakan atas permohonan izin memerlukan perumusan yang limitatif.
2. Dispensasi, bertujuan menembus rintangan yang sebenarnya secarta formal tidak diizinkan. Jadi, dispensasi merupakan hal yang khusus.
3. Lisensi, adalah izin yang memberikan hal untuk menyelenggarakan suatu perusahaan.
4. Konsesi, merupakan suatu izin sehubungan dengan pekerjaan besar berkenaan dengan kepentingan umum yang seharusnya menjadi tugas pemerintah.

Berkaitan dengan tujuan perizinan, hal ini bergantung pada berbagai macam kenyataan atau peristiwa yang harus dihadapi

¹⁷ Aldiastri.DDA, 2010, *Upaya Dinas Pekerjaan Umum Dalam Melaksanakan Pengawasan dan Penindakan Terhadap Perubahan Peruntukan Bangunan (Studi di Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang)*, Skripsi FH UB Malang, hlm. 17.

¹⁸ Ateng Syafrudin, **Pengurusan Perizinan**, Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST Alosius, Bandung, 1992, hlm. 4.

karena semakin banyak peristiwa juga mempengaruhi keberagaman tujuan izin yang antara lain sebagai berikut :¹⁹

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan “*sturen*”) aktivitas-aktivitas tertentu, seperti ijin bangunan.
- b. Keinginan untuk melindungi obyek-obyek tertentu, seperti izin membongkar cagar budaya, izin terbang dan sebagainya.
- c. Keinginan untuk mengarahkan orang-orang tertentu untuk dapat melakukan aktivitas, seperti izin berdasarkan “*drank en horecawet*” di mana pengurus harus memenuhi syarat tertentu.
- d. Keinginan untuk membagi benda-benda yang sedikit, seperti izin penghuni di daerah padat penduduk.
- e. Mencegah bahaya yang mungkin akan timbul. Sebagai contoh dalam izin lingkungan. Dengan keluarnya izin, pembuangan limbah yang berlebihan dapat dicegah.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa izin merupakan suatu perangkat hukum administrasi yang digunakan pemerintah untuk mengendalikan warganya. Adanya kegiatan perizinan yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah pada intinya adalah untuk menciptakan kondisi aman, tertib; yakni agar sesuai dengan pemanfaatan dan agar lebih berdaya guna

¹⁹ Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 206-207.

dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan pelaksanaan pembangunannya.

3. Sifat Izin

Sifat izin secara umum yaitu :²⁰

- a. Izin bersifat bebas, adalah izin dalam penerbitannya sebagai keputusan tata usaha negara tidak terikat pada aturan hukum tertulis secara organ yang berwenang dalam izin memiliki kadar kebebasan yang besar dalam memutuskan pemberian izin.
- b. Izin bersifat terikat, adalah izin dalam penerbitannya sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitannya terikat pada aturan hukum tertulis dan tidak tertulis, serta organ yang berwenang dalam izin kadarkebebasan dan kewenangannya tergantung pada kadar sejauh mana peraturan perundang-undangan mengaturnya, misalnya izin HO, IMB, dll
- c. Izin bersifat menguntungkan, bersifat menguntungkan kepada yang bersangkutan karena dengan diterbitkannya izin tersebut maka yang bersangkutan diberi hak atas pemenuhan tuntutan yang tidak akan ada tanpa keputusan tersebut. Misalnya seperti SIM, SIUP, SITU, dll.
- d. Izin bersifat memberatkan, adalah izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya serta memberi beban kepada orang lain atau masyarakat di sekitarnya. Misalnya izin yang diberikan

²⁰ Luthfi Effendi, **Pokok-pokok Hukum Administrasi**, Bayumedia Publishing, Malang, 2003, hlm. 64.

bagi perusahaan tertentu yang mengakibatkan suatu beban bagi mereka yang tinggal di sekitarnya karena merasa dirugikan.

- e. Izin yang segera berakhir, adalah izin yang masa berlakunya relatif pendek. Misalnya IMB yang hanya berlaku sampai bangunan tersebut selesai didirikan.
- f. Izin yang berlangsung lama, merupakan izin yang menyangkut tindakan yang masa berlakunya relatif lama. Misalnya izin yang berhubungan dengan lingkungan.
- g. Izin yang bersifat pribadi, merupakan izin yang bergantung pada kualitas pribadi seseorang. Misalnya SIM.
- h. Izin yang bersifat kebendaan, yaitu izin yang isinya bergantung pada sifat dari obyek izin. Misalnya SITU, izin HO, dll.

4. Isi dan Bentuk dari Izin

Di dalam izin, termuat bagian-bagian yang secara umum meliputi :²¹

1. Organ yang berwenang

Pembuat aturan akan menunjuk organ yang paling mengerti mempunyai bekal mengenai materi yang bersangkutan, hampir selalu terkait adalah organ pemerintahan.

2. Yang dituju atau dialamatkan

Izin ditujukan kepada pihak yang berkepentingan, izin akan diterbitkan setelah pihak yang berkepentingan tersebut mengajukan permohonan izin

²¹ Nuke Artha Devanty, Implementasi Perda Kota Malang Nomor 5 Tahun 1990 Mengenai Pengawasan serta Penerapan Sanksi Terhadap Pelanggaran izin Tempat Usaha Bidang Pengolahan Makanan, 2009, skripsi tidak dipublikasikan.

3. Diktim

Keputusan yang memuat izin harus memuat uraian yang sejelas-jelasnya mengenai alasan untuk apa izin ini diberikan

4. Ketentuan-ketentuan, Pembatasan, dan Syarat-syarat

Ketentuan-ketentuan disini dimaksudkan pada kewajiban terkait pada keputusan yang menguntungkan. Pembatasan disini terkait pada tindakan mana yang boleh dan tidak boleh untuk dilakukan. Lalu syarat-syarat disini terkait dengan akibat hukum tertentu yang dimungkinkan timbul dari pemberian izin tersebut di kemudian hari.

5. Pemberi alasan

Memuat hal-hal seperti yang menyangkut tentang penyebutan ketentuan undang-undang, pertimbangan hukum dan penetapan fakta.

6. Pemberitahuan Tambahan

Memuat hal yang menyatakan bahwa kepada pihak yang diselamatkan izin, ditunjukkan mengenai akibat-akibat pelanggaran izin, misalnya seperti sanksi yang diberikan terhadap ketidakpatuhan.

C. Izin Mendirikan Bangunan

1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

Izin mendirikan bangunan gedung yang kemudian disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik

bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.²²

Dasar pengaturan IMB di Kota Malang ialah Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan dan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Retribusi Perizinan Bangunan. Badan yang menerbitkan IMB di Kota Malang adalah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang.

Dalam setiap pembangunan gedung, baik akan digunakan untuk rumah, kantor, toko, hotel, apartemen dan lain-lain, harus memenuhi kaidah dasar sebagai berikut.²³

1. Memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :
 - a. Status tanah dan izin dari pemanfaatan tanah dan
 - b. Izin untuk mendirikan bangunan.
2. Memenuhi ketentuan teknis bangunan yang terdiri dari :
 - a. Sempadan bangunan,
 - b. Kepadatan dan ketinggian bangunan,
 - c. Sirkulasi dan parkir,
 - d. Rencana pemetaan,
 - e. Ruang terbuka dan tata hijau, dan
 - f. Prasarana dan utilitas,
3. Memenuhi keandalan bangunan yang meliputi :

²² Layanan Jasa dan Konsultasi Perizinan Bangunan, dikutip <http://izinbangunan.com/perizinan.php?sid=4>, diakses tanggal 21 Oktober 2013 pukul 07.03 WIB.

²³ Gatut Sumanta, **Mudah Mengurus IMB(Izin Mendirikan Bangunan)**, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 6-7.

- a. Fungsi bangunan,
- b. Keamanan dan keselamatan,
- c. Kesehatan dan kenyamanan, dan
- d. Kelengkapan bangunan.

2. Persyaratan IMB Kota Malang, Jawa Timur

Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Malang adalah sebagai berikut :²⁴

1. *Advice planning* asli beserta fotokopinya sebanyak 3(tiga) rangkap.
2. Pemohon mengisi formulir pengajuan IMB bermaterai cukup.
3. Fotokopi KTP yang masih berlaku sebanyak 2(dua) rangkap.
4. Gambar rencana bangunan sebanyak 3(tiga) rangkap untuk bangunan yang diwajibkan melampirkan perhitungan konstruksi dan sebanyak 2(dua) rangkap untuk bangunan yang tidak diwajibkan melampirkan perhitungan konstruksi. Rencana gambar bangunan meliputi hal-hal berikut.
 - a. Denah bangunan yang disertai dengan batas persil sesuai status kepemilikan tanah atau *advice planning*;
 - b. Tampak muka atau depan;
 - c. Tampak samping;
 - d. Tampak belakang apabila diperlukan;
 - e. Potongan memanjang;
 - f. Potongan melintang;
 - g. Atap;

²⁴ Ibid, hlm. 168-170.

- h. Pondasi;
 - i. Sanitasi dan sumur resapan;
 - j. Denah situasi sesuai AP yang digambar di rencana gambar bangunan. Untuk gambar dimaksud angka 1(satu) huruf d di atas berskala 1:200/1:100/1:50 dan/atau skala lain sesuai kebutuhan serta dicantumkan nama dan tanda tangan perencana bangunan atau yang bertanggung jawab atas rencana gambar.
5. Fotokopi bukti kepemilikan tanah
- a. Sertifikat tanah atau akta jual beli yang telah dilegalisir sebanyak 2(dua) rangkap;
 - b. Apabila bukan milik sendiri harus dilengkapi dengan surat kuasa dan pernyataan tertulis tidak keberatan dari pemilik tanah atau bangunan bermaterai Rp6000,00 yang terdiri dari 1 (satu) lembar asli dan fotokopi 2(dua) rangkap;
 - c. Apabila pemilik tanah meninggal dunia maka dilengkapi dengan surat keterangan kematian dan surat keterangan ahli waris dari kelurahan atau kecamatan 3(tiga) rangkap dengan melampirkan surat kuasa dari ahli waris kepada pemohon yang mengajukan IMB (1 asli dan fotokopi 2 rangkap);
 - d. Melampirkan rekomendasi asli dari dinas analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) atau (UKL-UPL), apabila hal ini direkomendasikan dalam AP;
 - e. Surat pernyataan jaminan konstruksi (keamanan dan kenyamanan konstruksi bangunan) bermaterai cukup (surat

pernyataan jaminan ini sebagai ganti dari tidak diwajibkannya melampirkan perhitungan struktur atau konstruksi bangunan);

f. Ketentuan fungsi dan bentuk bangunan berdasarkan *advice planning*;

g. Untuk bangunan di luar ketentuan angka 7 di atas diwajibkan melampirkan perhitungan konstruksi/struktur dari konsultan yang membidangnya dan/atau konstruktor non badan hukum (sarjana teknik sipil dan khusus untuk bangunan yang mempunyai tingkat kesulitan tinggi struktur bangunannya dihitung oleh sarjana teknik sipil jurusan struktur/master struktur) 2 (dua) rangkap;

h. Membuat surat pernyataan kesanggupan di atas materai cukup yang berisi :

1. Bersedia melaksanakan IMB sesuai dengan peruntukannya dan ketentuan teknis yang tertuang dalam AP dan sanggup menerima sanksi apabila terjadi penyalahgunaan IMB sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
2. Bersedia mengalihkan hak atas tanah untuk jalan bagi tanah yang terkena rencana jalan, dan
3. Blangko pernyataan kesanggupan disediakan oleh Dinas Perizinan.

3. Waktu Pemrosesan IMB

Waktu pemrosesan IMB di Kota Malang ialah :²⁵

1. Jangka waktu proses penyelesaian
 - a. Untuk bangunan yang memerlukan perhitungan konstruksi dan rekomendasi jangka waktu penyelesaian 7 (tujuh) hari kerja, dengan alokasi waktu sebagai berikut :
 - Alokasi waktu pada Dinas Perizinan adalah 3 (tiga) hari kerja;
 - Alokasi waktu rekomendasi pada Dinas Kimpraswil adalah 4 (empat) hari kerja apabila berkas pengajuan lengkap dan benar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. Untuk bangunan yang tidak melampirkan perhitungan konstruksi atau tanpa rekomendasi jangka waktunya adalah 4 (empat) hari kerja.
2. Jangka waktu berlakunya izin
 - a. Selamanya sepanjang bentuk bangunan tidak berubah dan sesuai dengan IMB yang diterbitkan serta apabila ada perubahan rencana tata ruang, izin akan ditinjau kembali sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Apabila dalam waktu 12 (dua belas) bulan tidak dibangun atau belum dikerjakan pembangunan secara sungguh-sungguh, maka izin dinyatakan batal dan harus mengajukan IMB lagi.

²⁵ Ibid, hlm. 173.

D. Bangunan Gedung

1. Pengertian Bangunan Gedung

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.²⁶

Suatu benda dapat dikatakan sebagai bangunan bila benda tersebut merupakan hasil karya orang dengan tujuan untuk kepentingan tertentu dari seseorang atau lebih dan benda tersebut tidak dapat dipindahkan kecuali dengan cara membongkar.

Pengertian Bangunan Gedung yang lain adalah bangunan yang didirikan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya berada diatas atau di dalam tanah dan/atau air secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.²⁷

2. Pengertian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pem-bongkaran.²⁸

²⁶ Undang – undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 , Ayat 1, Bab 1 tentang Ketentuan Umum.

²⁷ Peraturan Walikota Malang Nomor 46 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Pasal 1, Ayat 13, Bab 1 tentang Ketentuan Umum.

²⁸ Undang – undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 , Ayat 2, Bab 1 tentang Ketentuan Umum.

3. Pengaturan Bangunan Gedung

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:²⁹

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

4. Fungsi Bangunan Gedung

Fungsi bangunan gedung dapat dikelompokkan menjadi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial budaya dan fungsi khusus.

Fungsi hunian merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa bangunan hunian tunggal, hunian jamak, hunian sementara, dan hunian campuran.

Fungsi keagamaan merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah yang berupa bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, pura, wihara, dan kelenteng.

Fungsi usaha merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha yang terdiri dari

²⁹ Ibid, Pasal 3.

bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.

Fungsi sosial dan budaya merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya yang terdiri dari bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

Fungsi Khusus merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi, atau tingkat resiko bahaya tinggi.

5. Persyaratan Bangunan Gedung

Persyaratan bangunan gedung adalah.³⁰

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
2. Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.
3. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

³⁰ Undang – undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 7, Bab 3 tentang Wewenang, Tanggung jawab dan Kewajiban.

4. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

6. Peraturan Bangunan Gedung

Peraturan dan ketentuan bangunan gedung yang lebih rinci diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah khusus Kota Malang No 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung.

E. Pengawasan Dan Pengendalian

1. Pengertian Pengawasan

Pengawasan adalah penilikan dan penjagaan atau penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.³¹

Menurut Suyamto, pengawasan adalah segala sesuatu atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Sedangkan menurut Basu Swasta, pengawasan merupakan

³¹ Jazim Hamidi dan Mustafa Luthfi, *Dekonstruksi Hukum Pengawasan Pemerintah Daerah (The Turning Point of Local Autonomy)*, UB Press, Malang, 2011, hlm. 39.

fungsi yang menjamin bahwa kegiatan-kegiatan dapat memberikan hasil seperti yang diinginkan.

Sondang P. Siagian memberikan definisi tentang pengawasan sebagai berikut:³² “Pengawasan merupakan proses pengamatan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.”

Adapun pengawasan atas penyelenggaraan Pemerintah Daerah, merupakan proses kegiatan yang ditujukan untuk menjamin agar Pemerintah Daerah berjalan sesuai dengan rencana dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari definisi di atas maka penulis mencoba mendefinisikan pengertian dari pengawasan yaitu suatu proses pengamatan terhadap tugas atau kegiatan untuk menilai apakah tindakan yang dilakukan sudah efektif atau belum serta untuk menemukan permasalahan-permasalahan yang terdapat di dalamnya agar ditemukan suatu upaya penanggulangan yang sesuai sehingga tidak mengganggu jalannya pekerjaan lain yang sedang dilaksanakan.

2. Jenis Pengawasan

Pada dasarnya ada beberapa jenis pengawasan yang dapat dilakukan, yaitu :³³

³² Ibid, hlm. 40.

³³ Pengertian Pengawasan, dikutip <http://itjen-depdagri.go.id/article-25-pengertian-pengawasan.html>, diakses tgl 21 Oktober 2013 pukul 20.39 WIB.

1. Pengawasan Intern dan Ekstern

Pengawasan intern adalah pengawasan yang dilakukan oleh satu badan yang secara organisatoris atau struktural masih termasuk dalam lingkungan pemerintahan sendiri.³⁴ Pengawasan ekstern adalah pengawasan yang dilakukan oleh organ atau lembaga secara organisatoris atau struktural berada di luar pemerintah.³⁵

2. Pengawasan Preventif dan Represif

Pengawasan preventif lebih dimaksudkan sebagai pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan sebelum kegiatan itu dilaksanakan sehingga dapat mencegah terjadinya penyimpangan. Pengawasan represif adalah pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan setelah kegiatan itu dilakukan.

3. Pengawasan Aktif dan Pasif

Pengawasan Aktif dilakukan sebagai bentuk pengawasan yang dilaksanakan di tempat kegiatan yang bersangkutan. Hal ini berbeda dengan pengawasan pasif yang melakukan pengawasan melalui penelitian dan pengujian terhadap surat-surat pertanggung jawaban yang disertai dengan bukti-bukti penerimaan dan pengeluaran.

4. Pengawasan kebenaran formil menurut hak (*rechtmatigheid*) dan pemeriksaan kebenaran materiil mengenai maksud tujuan pengeluaran (*doelmatigheid*).

³⁴ Diana Halim Koentjoro, **Hukum Administrasi Negara**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 71.

³⁵ Ibid, hlm. 73.

3. Fungsi Pengawasan

Berikut adalah beberapa fungsi pengawasan :³⁶

1. Fungsi Eksplanasi, pengawasan menghimpun informasi yang dapat menjelaskan mengapa hasil-hasil kebijakan publik dan program yang dicanangkan berbeda.
2. Fungsi akuntansi, pengawasan menghasilkan informasi yang bermanfaat untuk melakukan akuntansi atas perubahan sosial ekonomi yang terjadi setelah dilaksanakannya sejumlah kebijakan publik dari waktu ke waktu.
3. Fungsi Pemeriksaan, pengawasan membantu menentukan apakah sumber daya dan peayanan yang dimaksudkan untuk kelompok sasaran maupun konsumen tertentu memang telah sampai kepada mereka.
4. Fungsi Kepatuhan, pengawasan bermanfaat untuk menentukan apakah tindakan dari para administrator program, staf dan pelaku lain sesuai dengan standar dan prosedur yang dibuat oleh legislator, instansi pemerintah dan atau lembaga profesional.

4. Tujuan Pengawasan

Untuk mencapai pembangunan bangunan gedung yang baik dalam hal ini adalah apartemen menara soekarno hatta Kota Malang maka perlu dilakukan pengawasan oleh pemerintah, dengan tujuan untuk :

1. Mengetahui jalannya pekerjaan apakah lancar atau tidak;

³⁶ Daly, Erni, *Materi HAN : Pengawasan*, 2008, (online) <http://dalyerni.com/journal/item/228> diakses tgl 22 oktober 2013 pukul 08.33 WIB.

2. Memperbaiki kesalahan yang dibuat oleh pegawai dan mengusahakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan baru;
3. Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program;
4. Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam perencanaan.

Jadi, pengawasan merupakan instrumen yang sangat penting dalam penyelenggaraan sebuah pemerintahan, khususnya di negara yang berkembang seperti Indonesia yang pembangunannya dilaksanakan dengan cepat tetapi tidak diimbangi dengan kesiapan yang matang dari para pelaku usaha sehingga dimungkinkan terjadi kecurangan-kecurangan, kesalahan, kelalaian dan pengawasan di sini berperan sebagai pengontrol terhadapnya.

5. Proses Pengawasan

Dalam hal pelaksanaan pengawasan menurut Manullang, untuk mempermudah pelaksanaan dalam merealisasi tujuan, harus dilalui beberapa fase atau urutan pelaksanaan. Proses pengawasan dimanapun juga atau pengawasan yang berobjekkan apapun juga terdiri dari fase sebagai berikut :

1. Menetapkan alat pengukur (*standart*).
2. Mengadakan penilaian (*evaluate*).
3. Mengadakan tindakan perbaikan (*corrective action*).

Kegiatan pengawasan dapat dilakukan dengan melalui kegiatan pengukuran (*measurement*) dan penilaian (*evaluation*). Proses evaluasi

sebagai kegiatan pengawasan dilakukan terhadap tingkat efektivitas dan efisiensi pelaksanaan pekerjaan. Pengawasan tingkat efektivitas ini dilakukan dengan membandingkan hasil pelaksanaan pekerjaan dengan perencanaan yang telah dibuat sebelumnya sebagai tolak ukur.³⁷

6. Pengertian Pengendalian

Pengendalian adalah proses pemantauan aktifitas untuk menjamin bahwa standar dapat telaksana sebagaimana yang direncanakan dan melakukan langkah koreksi terhadap penyimpangan yang berarti.³⁸

Pengendalian juga berupa proses, cara, perbuatan mengendalikan, penegakan.³⁹

7. Fungsi Pengendalian

Adapun fungsi pokok dalam pengendalian adalah :⁴⁰

1. Mencegah terjadinya penyimpangan-penyimpangan atau kesalahan dengan melakukan pengendalian secara rutin disertai adanya ketegasan-ketegasan dalam pengawasan, yakni dengan pemberian sanksi terhadap penyimpangan yang terjadi.
2. Memperbaiki berbagai penyimpangan yang terjadi. Jika penyimpangan telah terjadi, hendaknya pengendalian dapat mengusahakan cara-cara perbaikan.

³⁷ Pungky Jatu pratama, *Pengawasan Dinas Kesehatan Kota Pasuruan Terhadap Penggunaan Kendaraan Dinas sebagai Sarana untuk Meningkatkan Kinerja Pegawai Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.17 Th. 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang milik Negara*, Oktober 2009, skripsi tidak dipublikasikan.

³⁸ Definisi Pengendalian adalah, Dikutip <http://globalonlinebook1.blogspot.com/2013/06/definisi-pengendalian-adalah.html>, diakses tgl 22 Oktober 2013 pukul 09.40 WIB.

³⁹ Jazim Hamidi dan Mustafa Luthfi, *Dekonstruksi Hukum Pengawasan Pemerintah Daerah (The Turning Point of Local Autonomy)*, UB Press, Malang, 2011, hlm. 39.

⁴⁰ Ibid.

3. Mendinamisasikan organisasi. Dengan adanya pengendalian maka diharapkan sedini mungkin dapat dicegah adanya penyimpangan, sehingga unit organisasi selalu dalam keadaan bekerja secara efektif dan efisien.
4. Mempertebal rasa tanggung jawab. Dengan adanya pengendalian dari pihak manajemen, maka karyawan diharapkan memiliki rasa tanggung jawab terhadap pekerjaan yang diembannya.

F. Apartemen

1. Pengertian Apartemen

Apartemen didirikan seiring dengan perkembangan industri, perdagangan dan pendidikan yang pesat di kota malang, didirikannya apartemen ini ialah untuk memberikan pilihan praktis kepada kelompok masyarakat yang mempunyai ekonomi yang lebih tinggi dan menginginkan fasilitas yang lebih baik serta akses yang mudah. Oleh karena itu Pemerintah memberi izin kepada para pengembang apartemen untuk membangun apartemen bagi kalangan masyarakat menengah keatas untuk dapat mendapatkan kenyamanan dan keamanan di tempat tinggal mereka.

Apartemen memiliki beberapa arti penting meliputi apartemen adalah sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki secara terpisah

terutama tempat-tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama dan tanah bersama.⁴¹ Secara definitif Apartemen juga memiliki pengertian: 1) Hak memiliki sesuatu; 2) Segala sesuatu yang bisa dimiliki; 3) Tanah dan bangunan.⁴²

Pengertian apartemen yang lain adalah suatu kompleks tempat tinggal berupa unit ruangan bertingkat bersifat mewah, sehingga biasanya untuk kalangan menengah keatas yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan.

Pembangunan apartemen memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketentraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka apartemen baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penghuni satuan apartemen tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.⁴³

⁴¹ Sutedi Adrian, **Hukum Rumah Susun Dan Apartemen**, Sinar grafika cetakan pertama, Jakarta Timur, 2010, hlm. 156.

⁴² Ibid, hlm. 8.

⁴³ Ibid, hlm. 160.

2. Maksud dan Tujuan Dibangunnya Apartemen

Adapun maksud dari pembangunan Apartemen antara lain untuk menyediakan suatu hunian dalam jumlah banyak pada suatu lahan yang terbatas dengan cara pembangunan secara vertikal dan berlokasi dekat dengan pusat bisnis dan lembaga pendidikan, serta terutama ditujukan untuk para mahasiswa yang berasal dari luar kota ataupun berasal dari daerah lain dan kuliah di Universitas yang berdekatan dengan apartemen dan kelompok golongan menengah yang mempunyai pekerjaan ataupun bisnis di dalam kota.

Tujuan dari pembangunan Apartemen ini antara lain :

1. Menciptakan suatu ruang hidup yang berkualitas sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup para penghuninya
2. Membuat suatu hunian yang menyediakan berbagai fasilitas rekreasi dan olahraga sehingga dapat memenuhi kebutuhan akan relaksasi mental dan kebugaran fisik bagi penghuninya.

3. Pelaku dalam Usaha Apartemen

Pelaku dalam usaha apartemen terbagi dalam empat agen, yakni sebagai berikut.⁴⁴

1. Pengembang (*developer*), yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan Apartemen.
2. Pengguna (*user*), seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki Apartemen.

⁴⁴ Ibid, hlm. 9.

3. Investor, seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi Apartemen.
4. Spekulator, yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi Apartemen.

4. Macam-macam Apartemen

Macam-macam Apartemen menurut fungsi penggunaannya adalah:⁴⁵

1. Apartemen hunian, yakni Apartemen yang digunakan untuk akomodasi atau tempat tinggal seperti perumahan, apartemen, *town house*, dan bangunan lainnya yang berfungsi untuk tempat tinggal.
2. Apartemen komersial, adalah bangunan yang digunakan untuk kepentingan-kepentingan komersial seperti pertokoan, perkantoran, pabrik, restoran, bank dan lain sebagainya.
3. Apartemen industri, merupakan bangunan yang digunakan untuk kepentingan industri misalnya penyimpanan barang dalam jumlah besar atau tempat aktifitas pabrik dan industri lainnya.
4. Apartemen keramahtamahan, misalnya hotel, motel, hostel dan sebagainya.

Di dalam penelitian ini, Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang termasuk apartemen komersial. Karena, Apartemen Menara

⁴⁵ Ibid, hlm. 10.

Soekarno Hatta Kota Malang tidak hanya sebagai apartemen tempat tinggal hunian namun juga terdapat hotel yaitu Everyday Smart Hotel.

G. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

1. Pengertian Dinas Pekerjaan Umum

Dinas Pekerjaan Umum merupakan pelaksana Otonomi Daerah di bidang pekerjaan umum.⁴⁶ Dipimpin oleh Kepala Dinas yang dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.⁴⁷

2. Tujuan, Sasaran dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

Tujuan yang ingin dicapai Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang adalah Mendayagunakan potensi sumber daya alam dan manusia untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas infrastruktur perkotaan/permukiman, gedung daerah/fasilitas umum dan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.⁴⁸

Sasaran Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang adalah sebagai berikut:⁴⁹

⁴⁶ Peraturan Walikota Malang Nomor 46 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Pasal 2, Ayat 1, Bab 2 tentang Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi.

⁴⁷ Ibid, Ayat 2.

⁴⁸ Profil Dinas, dikutip http://malangkota.go.id/mlg_halaman.php?=160060711, diakses tgl 30 September 2013 pukul 07.52 WIB.

⁴⁹ Ibid.

1. Tersedianya perencanaan teknis dan pengawasan teknis dibidang Pekerjaan Umum yang akurat dan aplikatif;
2. Meningkatnya uantitas dan kualitas sarana dan prasarana kota dan lingkungan permukiman;
3. Meningkatnya kualitas pencegahan dan penanggulangan bencana;
4. Menyediakan sarana dan prasarana gedung pemerintah;
5. Meningkatnya pelayanan air bersih dan ketersediaan sarana prasarana penyehatan lingkungan permukiman;
6. Meningkatnya kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap tata ruang kota;
7. Meningkatnya pelayanan dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah dari Pengujian Mutu Bahan dan Perbengkelan;
8. Terpenuhinya sarana dan prasarana kerja aparatur;
9. Meningkatnya kualitas aparatur pemerintah;
10. Meningkatnya kualitas penyelenggaraan pemerintahan.

Fungsi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang adalah sebagai berikut:⁵⁰

1. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang pekerjaan umum;
2. Penyusunan dan pelaksanaan rencana strategis (Renstra) dan Rencana Kerja (Renja) di bidang pekerjaan umum;

⁵⁰ Ibid.

3. Pelaksanaan pengaturan, pembinaan, pembangunan/pengelolaan, pengawasan dan pengendalian sumber daya air;
4. Pelaksanaan pengaturan, pembinaan, pembangunan dan pengusahaan serta pengawasan jalan kota;
5. Pelaksanaan pengaturan, pembinaan, pembangunan dan pengawasan drainase;
6. Pelaksanaan kegiatan bidang pembangunan kawasan;
7. Pemberian pertimbangan teknis perizinan di bidang pekerjaan umum;
8. Pemberian dan pencabutan perizinan di bidang pekerjaan umum;
9. Pelaksanaan kegiatan bidang pemungutan retribusi;
10. Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan, kepustakaan dan kearsipan;
11. Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM);
12. Penyusunan dan pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (SPP);
13. Pelaksanaan pencatatan sipil;
14. Pelaksanaan kegiatan bidang pemungutan retribusi;
15. Pelaksanaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan, kepustakaan, dan kearsipan;
16. Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM);
17. Penyusunan dan pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (SPP)

18. Pelaksanaan fasilitasi pengukuran Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) dan/atau pelaksanaan pengumpulan pendapat pelanggan secara periodik yang bertujuan untuk memperbaiki kualitas layanan.
19. Pengelolaan pengaduan masyarakat di bidang pekerjaan umum;
20. Penyampaian data hasil pembangunan dan informasi lainnya terkait layanan publik secara berkala melalui web site Pemerintah Daerah;
21. Penyelenggaraan UPT dan jabatan fungsional;
22. Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi;
23. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

3. Struktur Organisasi

Sedangkan Struktur Organisasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, terdiri dari :⁵¹

1. Kepala Dinas;
2. Sekretariat, terdiri dari :
 - 1) Sub bagian penyusun program;
 - 2) Sub bagian keuangan;
 - 3) Sub bagian umum.

⁵¹ Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah, Pasal 9, Ayat 3, Bagian Ketujuh tentang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan.

3. Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan, terdiri dari :
 - 1) Seksi Perumahan dan Permukiman;
 - 2) Seksi Industri, Perdagangan dan Jasa;
 - 3) Seksi Penyuluhan dan Pengaduan.
4. Bidang Bina Marga dan Sumber Daya Air :
 - a) Seksi Jalan;
 - b) Seksi Jembatan;
 - c) Seksi Drainase dan Sumber Daya Air.
5. Bidang Perumahan dan Tata Ruang, terdiri dari :
 - 1) Seksi Penataan Bangunan dan Lingkungan;
 - 2) Seksi Perumahan dan Permukiman;
 - 3) Seksi Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU).
6. Bidang Pemanfaatan Ruang, terdiri dari :
 - 1) Seksi pengukuran;
 - 2) Seksi Konstruksi;
 - 3) Seksi Perizinan dan Pemanfaatan Ruang.
7. UPT;
8. Kelompok Jabatan Fungsional.

H. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan

Di Dalam Penelitian ini penulis mengacu pada Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, yaitu:

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan dan/atau pengawasan.
- (2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan keandalan bangunan.
- (3) kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat, dan peneraan sanksi.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum empiris karena merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata yang terjadi di dalam praktek penerapan hukum di masyarakat dan mengkaji mengenai Implementasi pasal 25 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, serta upaya yang dilakukan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dalam penerapan perundang-undangan. Metode pendekatan yang digunakan di dalam penulisan ini adalah metode pendekatan secara yuridis sosiologis yaitu penelitian yang berusaha untuk melihat efektifitas hukum yang terdapat di dalam masyarakat yang disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan ataupun peraturan daerah yang ada.⁵² Di dalam penelitian ini penulis menganalisis tentang kinerja pengawasan dan pengendalian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang terkait dengan Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang.

⁵² Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, cetakan ketiga, Jakarta, UIPress, 1986, hlm. 6.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah daerah kota Malang, khususnya Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dengan mempertimbangkan bahwa Kota Malang merupakan salah satu kota besar yang mempunyai berbagai macam problematika mengenai perizinan bangunan terkait dengan pengawasan dan pengendalian terhadap pembangunan apartemen yang saat ini marak terjadi di kota Malang dan terjadi pelanggaran dalam proses perizinan serta proses pembangunannya. Dipilih Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan sebagai lokasi penelitian ini karena Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang sebagai salah satu Dinas Perijinan yang mengawasi dan ikut serta dalam keluarnya Surat Izin Mendirikan Bangunan.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis data penelitian yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

1. Jenis Data

a. Data Primer

Data primer yaitu data dan informasi yang diperoleh atau diterima dari hasil penelitian atau narasumber dengan melakukan studi di lapangan.⁵³ Data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung melalui wawancara dengan responden yaitu pegawai di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan

⁵³ P.Joko, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta, Rineke cipa, 1997, hlm. 34.

Kota Malang. Pihak-pihak yang terkait tersebut diajukan untuk memberikan informasi kepada penulis mengenai kendala yang dialami oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan dan upaya yang dilakukan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan dalam menjalankan pengawasan bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang, sehingga hasil yang diperoleh nantinya juga akan lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari data kepustakaan berupa buku, Undang-undang, literatur, perpustakaan Universitas Brawijaya, Perpustakaan Umum Kota Malang serta Undang-undang yang berkaitan dengan penelitian melalui studi pustaka dengan mengambil data yang diperoleh secara teknis dan penelusuran situs internet maupun tulisan dalam bentuk lain yang sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti.

2. Sumber Data

Sumber data adalah sumber peneliti mengamati, bertanya atau membaca berkenaan dengan variable yang diteliti. Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini berupa:

1. Sumber Data Primer

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara yang mendalam dengan Wakil Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, Ketua Bidang

Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, penghuni apartemen menara soekarno hatta Kota Malang serta Pengelola Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan.

Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya yang di dapat di lokasi penelitian.

D. Teknik Memperoleh Data

Di dalam melakukan penelitian ini, untuk memperoleh data peneliti menggunakan teknik pengambilan data sebagai berikut:

1. Data Primer

Diambil melalui teknik wawancara. Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden. Jadi wawancara merupakan alat pengumpul data untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya.

Teknik wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode wawancara terarah (*directive interview* atau *indirect interview*) dengan memperhatikan :⁵⁴

- Rencana pelaksanaan wawancara.

⁵⁴ Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, cetakan ketiga, Jakarta, UIPress, hlm. 229.

- Mengatur daftar pertanyaan serta membatasi jawaban-jawaban.
- Memperhatikan karakteristik pewawancara maupun yang diwawancarai.
- Membatasi aspek-aspek dari masalah yang diperiksa.

Kegiatan wawancara dalam kegiatan penelitian ini dilakukan dengan Wakil Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, Ketua Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, Kepala Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang serta penghuni apartemen menara soekarno hatta Kota Malang.

2. Data Sekunder

Teknik pengumpulan data selanjutnya yakni dengan melakukan penelusuran keperpustakaan, membaca buku-buku, artikel-artikel dan peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber.

E. Populasi, Sampel dan Responden

1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala-gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.⁵⁵

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Pegawai Negeri Sipil (PNS) Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota

⁵⁵ Ronny H Soemitro, **Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 38.

Malang dan seluruh penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang.

2. Sampel

Sampel adalah bagian yang lebih kecil dari populasi.⁵⁶ Penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu teknik penarikan sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan yang tidak acak atau subyektif. Sehingga penarikan sampel penelitian atau pengambilan subyek dalam penelitian ini dilakukan dengan didasarkan pada klasifikasi yang disesuaikan dengan tujuan penelitian. Sampel dalam penelitian ini adalah penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang, pengelola Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang serta Pegawai Negeri Sipil (PNS) Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang.

3. Responden

Responden dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Sekretaris Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang.
- b. Kepala Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang.
- c. Penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang sebanyak 7 orang.
- d. Pengelola Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang.

⁵⁶ Bambang Sunggono, **Metode Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 122.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan bagian yang sangat penting dalam metode ilmiah. Berdasarkan analisa data tersebut akan diperoleh berbagai alternatif untuk memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian. Setelah perolehan data, kemudian dikumpulkan maka tahap berikutnya adalah mengolah dan menganalisis data.⁵⁷ Analisis data ini mempunyai tujuan untuk mendapatkan jawaban dan pembahasan atau permasalahan yang dibahas dalam penulisan penelitian ini.

Teknik menganalisis data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu berusaha menganalisis data dengan menguraikan dan memaparkan secara jelas dan apa adanya mengenai obyek yang diteliti, data-data dan informasi yang diperoleh dari obyek penelitian, dikaitkan dengan teori-teori, peraturan yang berlaku, bertujuan untuk memecahkan permasalahan yang diangkat, dan dari hal tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang sedang dikaji.⁵⁸

G. Definisi Operasional

1. Implementasi

Implementasi adalah pelaksanaan keputusan kebijaksanaan dasar biasanya dalam bentuk undang-undang, namun dapat pula berbentuk perintah-perintah atau keputusan-keputusan eksekutif yang penting atau keputusan badan peradilan.

⁵⁷ Ibid, hlm. 125.

⁵⁸ Ibid.

2. Peraturan Menteri

Peraturan Menteri adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibuat oleh Menteri. Dalam penelitian ini mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Terkait Dengan Pengawasan Dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang.

3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.

4. Pengawasan

Pengawasan adalah proses dalam menetapkan ukuran kerja dan pengambilan tindakan yang dapat mendukung pencapaian hasil yang diharapkan sesuai dengan kinerja yang telah ditetapkan tersebut.

5. Pengendalian

Pengendalian adalah proses pemantauan aktifitas untuk menjamin bahwa standart dapat terlaksana sebagaimana yang direncanakan dan melakukan langkah koreksi terhadap penyimpangan yang berarti.

6. Bangunan Gedung

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi

sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

7. Apartemen

Apartemen adalah suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian atau rumah tinggal dibangun secara bersusun yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang.

8. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan

Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan adalah pelaksana otonomi daerah di bidang pekerjaan umum yang berada di Kota Malang.



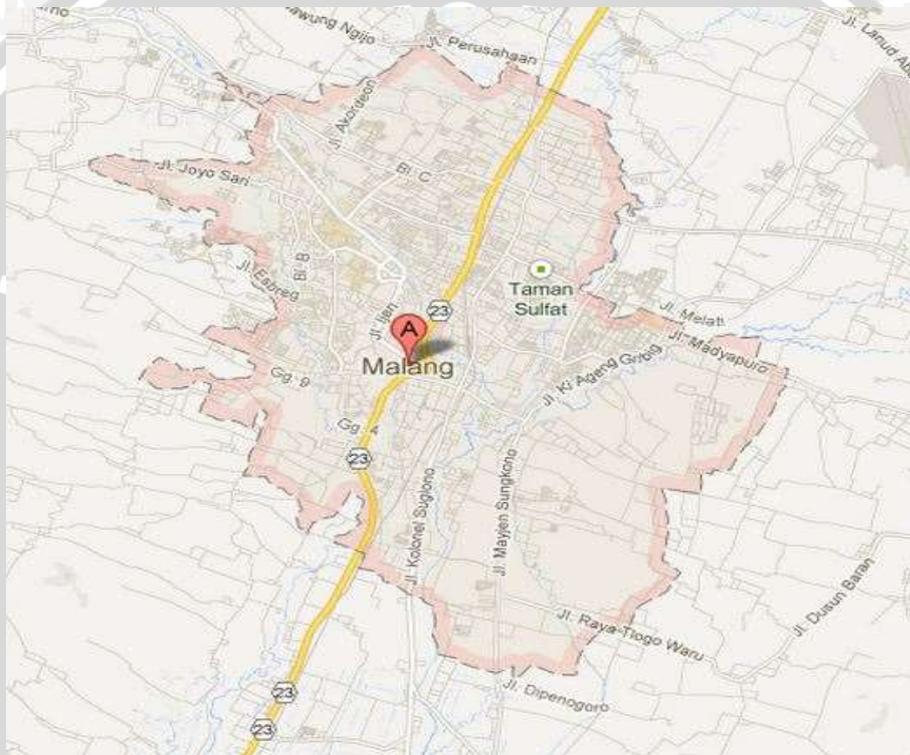
BAB 1V

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Kota Malang

Gambar 1 :



Peta Kota Malang, Jawa Timur.

a. Letak Geografis

Kota Malang merupakan salah satu daerah otonom dan merupakan kota besar kedua di Jawa Timur setelah kota Surabaya yang memiliki wilayah seluas 110,06 km² yang terdiri dari 5 kecamatan dan 57 kelurahan. Kota Malang terletak pada ketinggian antara 339-662,5 meter dari permukaan laut. Karena letaknya yang

cukup tinggi, Kota Malang memiliki udara yang sejuk. Secara administratif Daerah Kota Malang berbatasan langsung dengan Dearah Kabupaten Malang yaitu :

Sebelah Utara : Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangploso.

Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang.

Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakis.

Sebelah Barat : Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau.

Sedangkan jumlah penduduk Kota Malang berdasarkan data dari BPS tahun 2010 sebanyak 819.702 jiwa yang terdiri atas 403.958 laki-laki dan 415.744 perempuan. Seperti kondisi kota pada umumnya dimana hunian terpadat berada di pusat kota. Kecamatan Klojen merupakan jantung kota Malang dan merupakan hunian terpadat dengan tingkat kepadatan mencapai 13.307 jiwa per km persegi. Sedangkan tingkat kepadatan terendah berada di Kecamatan Kedongkandang dengan jumlah penduduk 3.767 jiwa per km persegi.

b. Masyarakat

Etnik masyarakat Malang terkenal religius, dinamis, suka bekerja keras, lugas dan bangga dengan identitasnya sebagai Arek Malang (AREMA), Komposisi penduduk etnik berasal dari berbagai etnik (terutama suku Jawa, Madura, sebagian kecil keturunan Arab dan Cina).

Masyarakat Malang mayoritas memeluk agama Islam kemudian Kristen, Katolik dan sebagian kecil Hindu dan Budha, Umat beragama di Kota Malang

terkenal rukun dan saling bekerja sama dalam memajukan kotanya. Bangunan tempat ibadah banyak yang telah berdiri sejak jaman kolonial, antara lain Masjid Jami' (Masjid Agung), Gereja (Alun-alun, Kayutangan dan Ijen) serta klenteng di Kota Lama. Malang juga menjadi pusat pendidikan keagamaan dengan banyaknya pesantren dan seminari alkitab yang sudah terkenal di seluruh nusantara.

Kekayaan etnik dan budaya yang dimiliki Kota Malang berpengaruh terhadap kesenian tradisional yang ada. Salah satunya yang terkenal adalah Tari Topeng, namun kini semakin terkikis oleh kesenian modern. Gaya kesenian ini adalah wujud pertemuan gaya kesenian Jawa Tengah (Solo, Yogya), Jawa Timur (Ponorogo, Tulungagung, Blitar) dan gaya kesenian Blambangan (Pasuruan, Probolinggo, Situbondo, Banyuwangi).

Bahasa Jawa dialek Jawa Timuran dan bahasa Madura adalah bahasa sehari-hari masyarakat Malang. Di kalangan generasi muda berlaku dialek khas Malang yang disebut 'boso walikan'. Kemudian kebanyakan pendatang di Kota Malang adalah pedagang, pekerja, pelajar/mahasiswa yang tidak menetap dan dalam kurun waktu tertentu kembali ke daerah asalnya. Sebagian besar berasal dari wilayah di sekitar Kota Malang untuk golongan pedagang dan pekerja. Sedang untuk golongan pelajar/mahasiswa banyak yang berasal dari luar daerah (terutama wilayah Indonesia Timur).

2. **Gambaran Umum Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang**

Gambar 2 :



Gambar 3 :



Dinas Pekerjaan Umum merupakan pelaksana Otonomi Daerah di bidang pekerjaan umum. Dipimpin oleh Kepala Dinas yang dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. Dinas Pekerjaan Umum melaksanakan tugas pokok penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang pekerjaan umum.

Berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 46 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum merumuskan bahwa Dinas Pekerjaan Umum mempunyai tugas pokok untuk menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah di bidang pekerjaan umum. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, Dinas Pekerjaan Umum mempunyai fungsi:

- i. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang pekerjaan umum;
- ii. Penyusunan dan pelaksanaan Rencana Strategis (Renstra) dan Rencana Kerja (Renja) di bidang pekerjaan umum;
- iii. Pelaksanaan pengaturan, pembinaan, pembangunan/pengelolaan, pengawasan dan pengendalian sumber daya air;
- iv. Pelaksanaan pengaturan, pembinaan, pembangunan dan pengusaha serta pengawasan jalan kota;
- v. Pelaksanaan pengaturan, pembinaan, pembangunan dan pengawasan drainase;
- vi. Pelaksanaan kegiatan bidang pembangunan kawasan;
- vii. Pemberian pertimbangan teknis perijinan di bidang pekerjaan umum;
- viii. Pemberian dan pencabutan perijinan di bidang pekerjaan umum;
- ix. Pelaksanaan kegiatan bidang pemungutan retribusi;

- x. Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan, keputakaan dan kearsipan;
- xi. Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM);
- xii. Penyusunan dan pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (SPP);
- xiii. Pelaksanaan fasilitasi pengukuran Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) dan/atau pelaksanaan pengumpulan pendapat pelanggan secara periodik yang
- xiv. Bertujuan untuk memperbaiki kualitas layanan;
- xv. Pengelolaan pengaduan masyarakat di bidang pekerjaan umum;
- xvi. Penyampaian data hasil pembangunan dan informasi lainnya terkait layanan publik secara berkala melalui web site Pemerintah Daerah;
- xvii. Penyelenggaraan UPT dan jabatan fungsional;
- xviii. Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi;

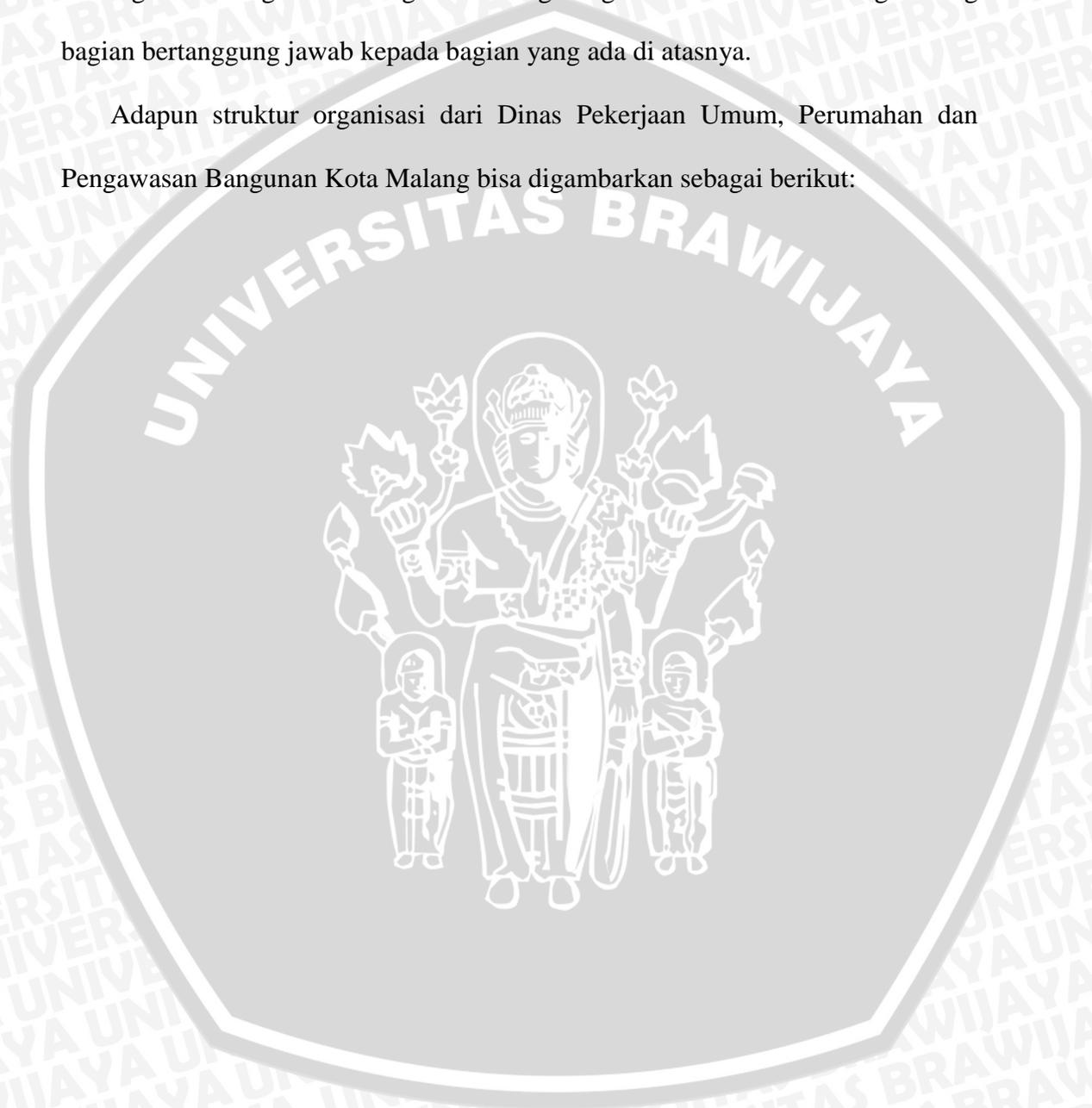
3. Lokasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang berlokasi di Jalan Bingkil Nomor 1 Kota Malang. Lokasi ini merupakan lokasi strategis karena letak Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang berdekatan dan masih dalam satu lingkup dengan kantor dinas lain sehingga hal ini akan mempermudah kerja kedua instansi tersebut.

4. Struktur Organisasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

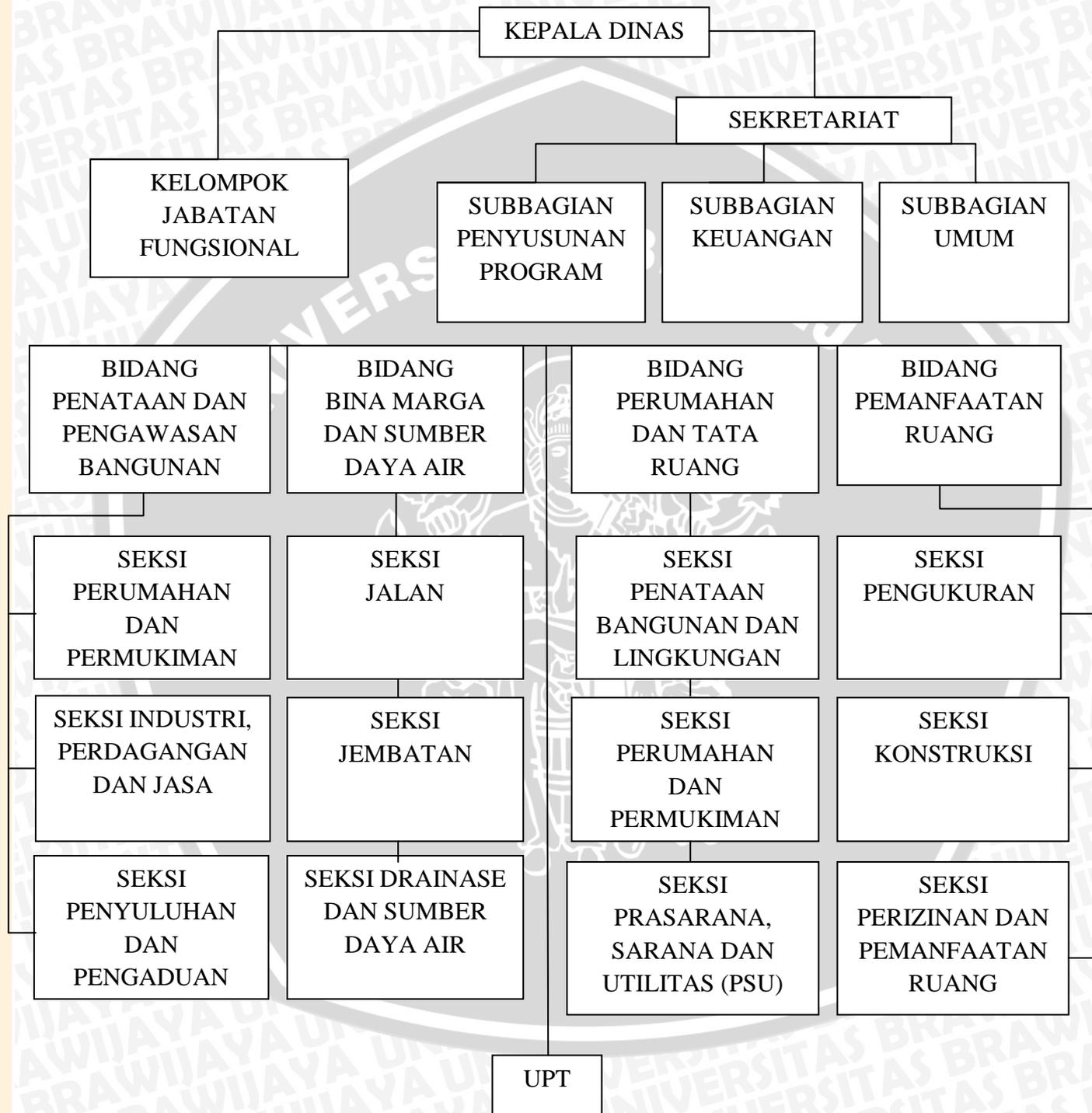
Struktur organisasi dan uraian tugas yang ada di Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang adalah organisasi dengan bentuk garis-garis staf dimana masing-masing bagian bertanggung jawab kepada bagian yang ada di atasnya.

Adapun struktur organisasi dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang bisa digambarkan sebagai berikut:



Bagan 1 :

Struktur Organisasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang



Sumber : Data Sekunder, diolah, 2012



Instansi-instansi lain yang terkait dengan masalah perizinan dan pengawasan bangunan:

1. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

BP2T berperan dalam hal menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Salah satu syarat untuk mengajukan IMB ialah dengan menyertakan Advice Planning (AP) yang dibuat dan diterbitkan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan.⁵⁹ AP merupakan kajian untuk diterapkan pada gambar teknis atau gambar kerja yang dibuat oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan. BP2T berwenang untuk melakukan pembekuan maupun pencabutan IMB apabila pada kenyataan di lapangan bangunan tersebut spesifikasinya tidak sesuai dengan yang tertera dalam AP maupun terbukti telah melakukan pelanggaran-pelanggaran lain seperti tidak memperpanjang jangka waktu IMB yang telah habis, mendirikan sebuah bangunan tetapi tidak memiliki IMB atau bahkan mendirikan bangunan yang telah beroperasi sebagai tempat usaha dan tidak memiliki IMB.

2. Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP)

Peranan Satpol PP dalam hal ini adalah sebagai penegak Perda, yaitu Perda Nomor 1 Tahun 2004 tentang penyelenggaraan Bangunan. Satpol PP baru akan menindak sebuah bangunan apabila ada Surat Keputusan dari Walikota berdasarkan laporan monitoring dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan untuk menindak bangunan yang

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan tanggal 10 Desember 2013.

melanggar peruntukan dan secara teknis bangunan tersebut menyalahi spesifikasi-spesifikasi yang tercantum dalam Advice Planning (AP).

Berawal dari adanya pengaduan dari masyarakat yang merasa terganggu dengan keberadaan sebuah bangunan, pada umumnya masyarakat seringkali langsung melapor kepada Satpol PP, Seharusnya pengaduan tersebut ditujukan kepada Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan dahulu selaku pelaksana teknis dari bangunan. Setelah itu Dinas Pekerjaan Umum akan melakukan monitoring atau penelitian lebih lanjut.⁶⁰

Apabila terbukti ada penyimpangan atau ketidakserasian antara kenyataan di lapangan dengan spesifikasi dalam AP dan tidak ada itikad baik dari pemilik bangunan setelah diberi peringatan beserta jangka waktu tertentu untuk membenahi bangunannya, lalu Dinas Pekerjaan Umum memberikan rekomendasi dan laporan monitoring kepada Walikota untuk diteruskan kepada Satpol PP berupa Surat Keputusan Walikota untuk menindak bangunan yang dianggap telah menyimpang dan menyalahi peruntukan tersebut.

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

Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan apartemen dilaksanakan oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi

⁶⁰ Ibid.

perizinan atau pengawasan. Di Kota Malang yang memegang peranan utama dalam hal pengawasan bangunan adalah Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan khususnya Seksi Perumahan dan Permukiman di Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan, karena bidang ini merupakan bidang yang khusus mengawasi tentang bangunan secara umum. Bidang-bidang lain di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan lebih mengawasi pembangunan badan-badan publik secara khusus seperti pembangunan jembatan, jalan, drainase, serta pengawasan bagi gedung milik Pemerintah.

Adapun langkah-langkah yang ditempuh oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan untuk mengawasi bangunan adalah sebagai berikut:⁶¹

- a. Dinas Pekerjaan Umum yaitu Seksi Perumahan dan Permukiman Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan akan meminta disposisi kepada pimpinan (Kepala Dinas) terlebih dahulu berupa surat tugas atau surat perintah untuk dapat melakukan monitoring di lapangan.
- b. Kepala Seksi Perumahan dan Permukiman Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan dan beberapa staf melakukan monitoring ke lapangan untuk menemui pemilik bangunan memberitahukan bahwa bangunan miliknya ternyata tidak sesuai dengan AP (*Advice Planning*) lalu melakukan pengukuran identifikasi di lapangan dan mencocokkannya dengan yang termuat dalam *Advice Planning* seperti:
 1. Data permohonan yang berisi nama pemohon, lokasi tanah, status tanah dan keperluan tanah yang nantinya akan digunakan untuk apa.

⁶¹ Ibid.

2. Keterangan rencana kota yang berisi peruntukan lokasi serta fungsi dan bentuk bangunan.
 3. Keterangan gambar situasi yang berisi jumlah sisa tanah setelah dikurangi Garis Sempadan Bangunan, Garis Sempadan Pagar dan luas batas tanah.
 4. Keterangan rencana bangunan dan lingkungan yang berisi hak dan kewajiban bagi pemohon seperti kewajiban pemohon untuk melepaskan hak atas penggunaan tanah yang terkena garis sempadan pagar.
- c. Setelah terbukti ada penyimpangan maka Kepala Seksi Perumahan dan Permukiman Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan akan memerintahkan pemilik bangunan untuk membenahi bangunan miliknya agar sesuai dengan spesifikasi dalam AP.
- d. Apabila pemilik bangunan tidak mengindahkan perintah tersebut maka Kepala Seksi Perumahan dan Permukiman Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan akan memberikan teguran berupa undangan klarifikasi kepada pemilik bangunan. Apabila pemilik bangunan tidak ada itikad baik untuk menanggapi maka Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan akan menindaklanjuti dengan melakukan koordinasi dengan Satpol PP. Koordinasi tersebut tidak lantas dilakukan begitu saja. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan melaporkan secara tertulis hasil monitoring kepada Walikota disertai bukti-bukti lain yang menunjukkan bahwa telah terjadi pelanggaran bangunan. Lalu setelah itu Walikota memutuskan

melalui surat Keputusan disertai dengan surat perintah bagi Satpol PP untuk menindak bangunan yang melanggar peraturan tersebut.

Uraian diatas adalah Upaya yang dilakukan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang selama ini terhadap bangunan-bangunan yang baru ataupun sudah berdiri seperti Mall, ruko, perumahan dan lain-lain. Sedangkan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang adalah apartemen pertama yang dibangun di Kota Malang sehingga Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan sendiri belum siap melakukan pengawasan terhadap bangunan apartemen tersebut, meskipun sudah mendapatkan izin setelah dilakukannya peninjauan lokasi, pemeriksaan fungsi bangunan dan keandalan bangunan pada apartemen tersebut oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan.⁶² Jadi upaya Dinas Pekerjaan Umum yang telah disebutkan diatas tidak sepenuhnya dilakukan pada pengawasan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang ini karena selain Dinas Pekerjaan Umum belum siap, juga karena belum ada Peraturan Daerah yang khusus mengatur tentang pembangunan Apartemen di Kota Malang. Salah satu jenis pengawasan bangunan adalah Pengawasan Intern dan Ekstern. Di dalam penelitian ini Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang mendapatkan pengawasan Intern serta Ekstern. Pengawasan Intern adalah pengawasan yang dilakukan oleh satu badan yang secara struktural masih termasuk dalam lingkungan pemerintahan sendiri yaitu, Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang. Sedangkan pengawasan Ekstern adalah pengawasan yang dilakukan oleh organ atau lembaga secara struktural berada di

⁶² Hasil wawancara dengan Nunuk Sri Rusgianti, Sekretaris Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, Kamis 07 Oktober 2013, pukul 12.30.

luar pemerintah. Dalam penelitian ini Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang diawasi eksternal oleh Konsultan Pengawas Apartemen Menara Soekarno Hatta. Toriq mengungkapkan :⁶³

Pengawasan terhadap Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang ada 2 yaitu Pengawasan Intern dan Ekstern. Pengawasan Intern yaitu dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dan Pengawasan Ekstern yaitu dari swasta berupa konsultan pengawas apartemen menara soekarno hatta kota Malang itu sendiri.

Bentuk pengawasan ada pengawasan aktif dan pengawasan pasif. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang melakukan pengawasan aktif dalam perizinan dengan cara mengontrol lokasi langsung sebelum izin mendirikan bangunan dikeluarkan, serta memonitoring apabila ada pengaduan dari masyarakat jika ada pelanggaran, Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang telah melakukan monitoring langsung di Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang sebanyak satu kali dan hasilnya adalah rekomendasi AP dan *Site Plan*, namun monitoring setelah ada pengaduan pelanggaran dari masyarakat belum pernah dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan tidak dapat memberikan sanksi tegas apabila belum ada Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang terkait pembangunan apartemen. Menurut penjelasan UUD 1945, negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasar atas hukum (*rechtstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machtstaat*).⁶⁴ Ciri pertama dari negara hukum, yaitu *supremacy of the law*, hal ini berarti bahwa setiap tindakan

⁶³ Hasil wawancara dengan Moch. Toriq, Kepala Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, Jumat 13 Desember 2013, pukul 13.00.

⁶⁴ Diana Halim Koentjoro, **Hukum Administrasi Negara**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 35.

administrasi negara haruslah berdasarkan hukum yang berlaku atau yang disebut asas legalitas.⁶⁵ Dalam suatu negara, terutama yang menyebut dirinya negara hukum, unsur yang pertama dan terutama adalah asas legalitas.⁶⁶ Hukum Administrasi Negara dalam arti hukum yang mengatur hubungan antara penguasa dan masyarakat berarti pula mengatur bagaimana penguasa bertindak terhadap masyarakat. Dengan adanya asas legalitas sebagai unsur yang utama dalam suatu negara hukum, maka hal itu berarti setiap tindakan administrasi negara atau penguasa harus berdasarkan hukum yang berlaku. Asas legalitas ini juga berfungsi agar pemerintah tidak sewenang-wenang dalam bertindak mengatur masyarakat melainkan sesuai dengan fungsi dan tugasnya berdasarkan dasar hukum yang ada. Maka pemberian sanksi apabila ada pelanggaran pada bangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang belum bisa dilakukan kecuali sudah ada peraturan yang mengaturnya. Jenis pengawasan selain pengawasan Intern dan Ekstern, Pengawasan Aktif dan Pasif yaitu Pengawasan Preventif dan Represif. Pengawasan Preventif adalah pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan sebelum kegiatan itu dilaksanakan, sedangkan pengawasan represif lebih dimaksudkan setelah kegiatan itu dilakukan. Dalam penelitian ini pengawasan preventif dan represif sangatlah penting untuk mengurangi penyimpangan-penyimpang yang bisa terjadi pada bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang. Namun pada kenyataannya Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang hanya melakukan pengawasan preventif terhadap bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang dalam Pengawasan Perizinan untuk menentukan AP (*Advice Planning*) dan Rencana

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ Ibid, hlm. 38.

Tapak (*Site Plan*), sedangkan pengawasan represif seperti pemeriksaan atau pengecekan bangunan secara berkala setelah pembangunan selesai dan bangunan telah berfungsi justru diabaikan. Dinas Pekerjaan umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan hanya akan melakukan pengecekan setelah ada pengaduan pelanggaran dari masyarakat.

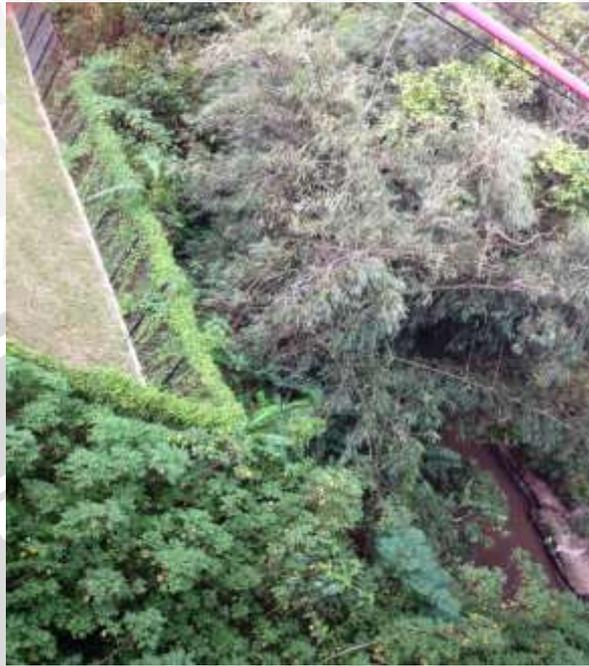
Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat disimpulkan bahwa Implementasi Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan terkait dengan Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang belum optimal pelaksanaannya, karena ada kendala yaitu belum adanya peraturan daerah kota Malang sendiri yang mengatur khusus terkait pembangunan apartemen.

Gambar 4 :



Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang

Gambar 5 :



Daerah Sempadan Sungai Brantas Kota Malang

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

Hambatan yang dihadapi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dalam mengimplementasikan pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 terkait dengan Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang adalah berasal dari faktor internal, yaitu berasal dari dalam Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dan faktor eksternal, yaitu faktor yang berasal dari luar Dinas Pekerjaan

Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang. Faktor-faktor hambatan tersebut ialah:⁶⁷

1. Faktor Hambatan Internal

Faktor hambatan internal merupakan faktor-faktor yang berasal dari dalam Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dalam melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap bangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang. Hambatan-hambatan tersebut adalah:

- a. Jumlah sumber daya manusia Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang yang terbatas khususnya dalam bidang penataan dan pengawasan bangunan

Jumlah sumber daya manusia yang khusus menangani bidang penataan dan pengawasan bangunan hanya terdapat 15 (limabelas) orang yang terdiri dari 1 (satu) orang Kepala Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan, 3 (tiga) orang Kepala Seksi Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan, 11 (sebelas) orang Staf Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan. Di dalam Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang jumlah sumber daya manusianya yang paling sedikit adalah di Bidang Penataan dan Pengawasan Bangunan, Sedangkan sumber daya manusia di bidang lain relatif banyak, padahal kegiatan pengawasan adalah yang paling penting dalam sebuah kegiatan khususnya pembangunan, setiap

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, pada tanggal 10 Desember 2013, pukul 13.00.

kegiatan apabila tidak ada pengawasan atau pengendalian yang baik maka hanya akan menjadi aktivitas penyelenggaraan pembangunan yang tidak terkendali. Karena tidak ada proses timbal balik antara penyelenggaraan program dengan pengawasan atau evaluasi kerjanya.

Tabel 4.1 :

Jumlah Pegawai Sekretariat Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

| SEKRETARIAT | JUMLAH |
|--------------------|---------------|
| Kepala Dinas | 1 |
| Sekretaris | 1 |
| Kasubag | 3 |
| Staff | 15 |

Sumber : *Data Sekunder, diolah, 2012*

Tabel 4.2 :

Jumlah Pegawai Bidang Bina Marga dan Sumber Daya Air Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

| BIDANG BINA MARGA DAN SUMBER DAYA AIR | JUMLAH |
|--|---------------|
| Kepala Bidang | 1 |
| Kepala Seksi | 3 |
| Staff | 24 |

Sumber : *Data Sekunder, diolah, 2012*

Tabel 4.3 :

Jumlah Pegawai Bidang Pemanfaatan Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

| BIDANG BINA MARGA DAN SUMBER DAYA AIR | JUMLAH |
|--|---------------|
| Kepala Bidang | 1 |
| Kepala Seksi | 3 |
| Staff | 24 |

Sumber : *Data Sekunder, diolah, 2012*

Tabel 4.4 :

**Jumlah Pegawai Bidang Penataan dan Pengawasan
Bangunan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan
Pengawasan Bangunan Kota Malang**

| BIDANG PENATAAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN | JUMLAH |
|--|---------------|
| Kepala Bidang | 1 |
| Kepala Seksi | 3 |
| Staff | 11 |

Sumber : *Data Sekunder, diolah, 2012*

Tabel 4.5 :

**Jumlah Pegawai Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan
Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang**

| BIDANG PERUMAHAN DAN TATA RUANG | JUMLAH |
|--|---------------|
| Kepala Bidang | 1 |
| Kepala Seksi | 3 |
| Staff | 14 |

Sumber : *Data Sekunder, diolah, 2012*

- b. Konsep Pengawasan yang digunakan cenderung lebih ke pengawasan preventif, pengawasan represif diabaikan

Konsep pengawasan yang digunakan cenderung pengawasan preventif saja yaitu pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan sebelum kegiatan itu dilaksanakan. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan melakukan peninjauan lokasi langsung terhadap pembangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang untuk menentukan AP (*Advice Planning*) dan Rencana Tapak (*Site Plan*). Sedangkan pengawasan represif cenderung diabaikan. Terbukti dari penelitian penulis kepada Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang terhadap bangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang. Seperti yang dikemukakan Nunuk :⁶⁸

Tim pengawas bangunan di bidang penataan dan pengawasan bangunan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang baru akan melakukan pengawasan dan peninjauan terhadap lokasi setelah adanya pengaduan dari masyarakat terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh apartemen menara soekarno hatta kota Malang.

Dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang tidak melakukan pengawasan berkala atau pengawasan represif kepada bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang, melainkan hanya melakukan pengawasan preventif. Ini

⁶⁸ Wawancara dengan Ibu Nunuk Sri Rusgianti, Sekretaris Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, Kamis, 07 Oktober 2013 Pukul 12.30.

dapat menghambat terciptanya sebuah bangunan apartemen yang sesuai fungsi, peraturan, tata ruang dan lingkungan.

- c. Kurangnya Pemahaman dari pihak Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang tentang Peraturan Menteri No 32 Tahun 2010

Kebijakan ini belum maksimal dalam pelaksanaannya dikarenakan pihak-pihak pengawas dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan belum paham sepenuhnya mengenai Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 ini. Terbukti saat wawancara dilakukan pihak dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan tidak terlalu memahami apa itu Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010.

2. Faktor Hambatan Eksternal

Faktor hambatan eksternal merupakan faktor-faktor yang berasal dari luar Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang yang menjadi hambatan dalam melakukan pengawasan dan pengendalian bangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang. Hambatan-hambatan tersebut diantaranya adalah :

- a. Rendahnya kesadaran dari masyarakat untuk mau melaksanakan pembangunan sesuai dengan peraturan

Rendahnya kesadaran dari masyarakat khususnya pengembang apartemen untuk mau melaksanakan pembangunan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah.

- b. Belum adanya Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang terkait pembangunan apartemen

Hambatan yang terakhir ini adalah hambatan dari faktor eksternal yaitu belum adanya Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang yang mengatur khusus tentang pembangunan apartemen di kota Malang, sehingga tidak ada batasan peraturan yang mengikat terhadap para pengembang apartemen yang ingin membangun sebuah apartemen di kota Malang, sehingga apabila ada pelanggaran yang dilakukan maka Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan tetap tidak dapat memberikan sanksi karena belum ada peraturan yang telah dibuat oleh pemerintah kota Malang.

Solusi yang ditawarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang terhadap bangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang berdasarkan hambatan dari faktor internal dan faktor eksternal yang ada adalah :

1. Internal

Dengan berbagai permasalahan yang ada yang dapat mempengaruhi kinerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang maka Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan

Bangunan Kota Malang melakukan berbagai upaya sehingga dapat memperbaiki kinerjanya dengan cara :

a. Mengoptimalkan Sumber Daya Manusia yang ada

Sehubungan dengan luasnya wilayah kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang upaya yang dilakukan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang adalah mengoptimalkan Sumber Daya Manusia yang sudah ada. Untuk mengoptimalkan hal tersebut yaitu dengan mengembangkan Sumber Daya Manusia yang lebih paham dan tanggap mengenai pengawasan terhadap bangunan dan menambahkan Sumber Daya Manusia yang ahli tentang pengawasan bangunan dan lingkungan. Sehubungan dengan hal tersebut maka dengan Sumber Daya Manusia yang lebih paham dan ahli, proses pengawasan dan pengendalian bangunan apartemen dapat ditangani dengan tepat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Tidak Mengabaikan Pengawasan Represif

Pengawasan represif yang dimaksud adalah pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan setelah kegiatan itu dilaksanakan, sehingga meskipun bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang sudah berfungsi, Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan seharusnya tetap melakukan peninjauan lokasi langsung atau pengecekan tanpa menunggu ada pengaduan pelanggaran dari warga Kota Malang atau Penghuni Apartemen itu sendiri sehingga dapat mencegah terjadinya penyimpangan. Pengawasan ini harus tetap

dilakukan dengan maksud untuk menghindari adanya penyimpangan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pengembang apartemen. Di sisi lain pengawasan ini juga dimaksudkan agar pembangunan bangunan khususnya apartemen dapat berjalan terus sesuai dengan yang dikehendaki.

- c. Pembinaan kepada tim pengawas bangunan di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang

Memberikan sosialisasi dan pembinaan serta penyuluhan kepada bagian pengawasan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang agar mereka tidak sekedar mengetahui namun juga memahami.

2. Eksternal

Upaya yang dilakukan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang untuk mengatasi hambatan dari faktor eksternal adalah :

- a. Menumbuhkan kesadaran masyarakat

Untuk menimbulkan dan menumbuhkan kesadaran masyarakat maka Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang melakukan pembinaan di daerah kota Malang.

- b. Membuat Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota yang baru terkait dengan pembangunan apartemen

Pemerintah Kota Malang dan DPRD Kota Malang segera mengagendakan untuk melakukan suatu rencana perancangan Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang yang baru terkait dengan pembangunan apartemen. Mengingat sekarang pembangunan apartemen di kota Malang sudah semakin banyak, maka peraturan memang harus segera dibuat oleh pemerintah kota Malang.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan diatas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Implementasi 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 belum optimal pelaksanaannya.
2. Hambatan yang dihadapi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dalam mengimplementasikan pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 terkait dengan Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang adalah berasal dari faktor internal dan faktor eksternal.
 - a. Faktor Hambatan Internal
 1. Jumlah sumber daya manusia Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang yang terbatas khususnya dalam bidang penataan dan pengawasan bangunan;
 2. Konsep Pengawasan yang digunakan cenderung lebih ke pengawasan preventif, pengawasan represif diabaikan;

3. Kurangnya Pemahaman dari pihak Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang tentang Peraturan Menteri No 32 Tahun 2010.

b. Faktor Hambatan Eksternal

1. Rendahnya kesadaran dari masyarakat untuk mau melaksanakan pembangunan sesuai dengan peraturan;
2. Belum adanya Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang terkait pembangunan apartemen.

Solusi yang ditawarkan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang terhadap bangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang terhadap bangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang berdasarkan dari faktor internal dan faktor eksternal adalah :

1. Internal

- a. Mengoptimalkan Sumber Daya Manusia yang ada;
- b. Tidak Mengabaikan Pengawasan Represif;
- c. Pembinaan kepada tim pengawas bangunan di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang.

2. Eksternal

- a. Menumbuhkan kesadaran masyarakat;
- b. Membuat Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota yang baru terkait dengan pembangunan apartemen.

B. Saran

Dari pembahasan serta kesimpulan yang telah dipaparkan diatas, saran yang dapat penulis sampaikan adalah, pemerintah Kota Malang hendaknya cepat membuat Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang yang baru terkait dengan pembangunan bangunan apartemen, karena pembangunan apartemen di Kota Malang ini sudah semakin banyak. Sebab Apabila peraturan tersebut tidak segera dibuat, maka Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan tidak bisa memberikan sanksi kepada para pengembang apartemen meskipun ada pengaduan pelanggaran dari masyarakat. Di lain sisi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang perlu terus meningkatkan kinerja pengawasannya sehingga dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat yang diidentikkan sebagai pihak yang lemah. Pemerintah Pusat juga bisa lebih merealisasikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan terkait dengan Pengawasan dan Pengendalian Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang serta memberikan sanksi tegas apabila ada Pejabat Daerah atau Dinas Perijinan yang menyalahi aturan terkait mengeluarkan surat Izin Mendirikan Bangunan, supaya tidak terjadi lagi pelanggaran tata ruang pada pembangunan di Kota Malang. Sanksi yang dapat dikenakan terhadap Pejabat yang Memberikan Ijin/ Dinas Perijinan yaitu :

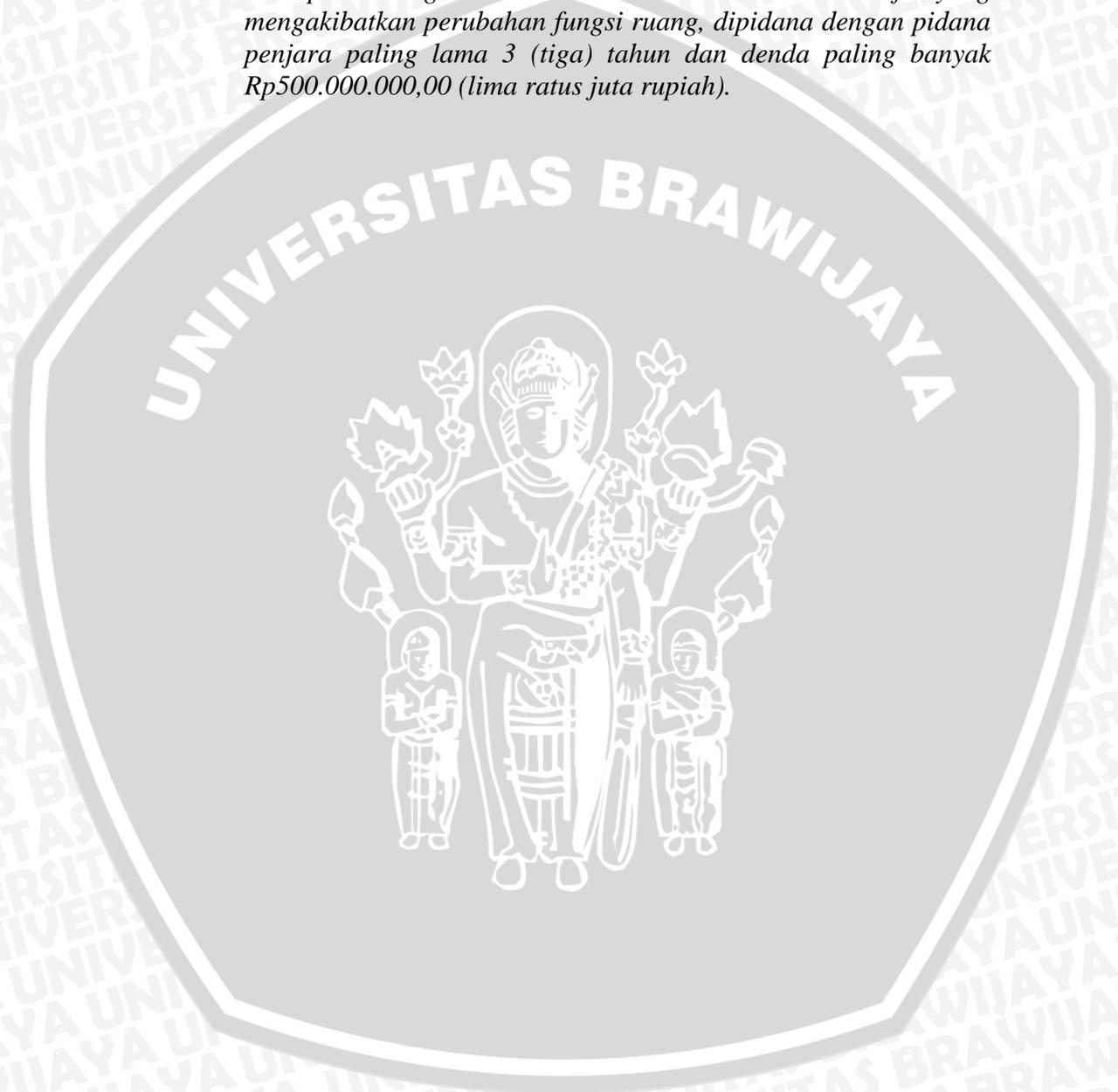
1. Pasal 37 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang :

(1) Setiap Pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (7), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

- (2) Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak dengan hormat dari jabatannya.

2. Pasal 69 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang :

- (1) Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ateng Syafrudin, **Pengurusan Perizinan**, Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST Alosius, Bandung, 1992.
- Bambang Sunggono, **Metode Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Pustaka, Jakarta, 2002.
- Bryan A Garner, *Black's Law Dictionary Seventh Edition*, West Group, St. Paul, Minn, 1999.
- Diana Halim Koentjoro, **Hukum Administrasi Negara**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- Gatut Sumanta, **Mudah Mengurus IMB(Izin Mendirikan Bangunan)**, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009.
- Jazim Hamidi dan Mustafa Luthfi, **Dekonstruksi Hukum Pengawasan Pemerintah Daerah (*The Turning Point of Local Autonomy*)**, UB Press, Malang, 2011.
- Luthfi Effendi, **Pokok-pokok Hukum Administrasi**, Bayumedia Publishing, Malang, 2003.
- P.Joko, **Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek**, Jakarta, Rineke cipa, 1997.
- Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Ronny H Soemitro, **Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Ronny H Soemitro, **Metode Penelitian Hukum**, Graha Indonesia, Jakarta, 1983.
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, cetakan ketiga, Jakarta, UIPress.
- Sutedi Adrian, **Hukum Rumah Susun Dan Apartemen**, Sinar grafika cetakan pertama, Jakarta Timur, 2010.

Makalah

- Firey, dalam Asep Warlan Yusuf, *Pranata Pembangunan*, Universitas Parahyangan.

Peraturan Perundang-undangan

Undang – undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Walikota Malang Nomor 46 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang.

Skripsi

Aldiastri.DDA, Upaya Dinas Pekerjaan Umum Dalam Melaksanakan Pengawasan dan Penindakan Terhadap Perubahan Peruntukan Bangunan (Studi di Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang), Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2010.

Glery Lazuardi, Implementasi Pasal 50 dan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1992 Tentang Keimigrasian Dalam Hal Penerapan Sanksi Administrasi Terhadap Orang Asing yang Melakukan Pelanggaran Visa Kunjungan (Studi di Kantor Imigrasi Kelas 1 Malang), Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2011.

Nuke Artha Devanty, Implementasi Perda Kota Malang Nomor 5 Tahun 1990 Mengenai Pengawasan serta Penerapan Sanksi Terhadap Pelanggaran izin Tempat Usaha Bidang Pengolahan Makanan, Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2009.

Nurul Shintiya Wijayanti, Penerapan Peraturan Bank Indonesia No.9/6/PBI?2007 tentang penilaian Kualitas Ativa Bank Umum Dalam Penyelesaian Kredit Investasi Bermasalah pada Kredit Usaha Kecil (KUK) (Studi di Bank Bukopin Cabang Malang), Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2008.

Pungky Jatu pratama, Pengawasan Dinas Kesehatan Kota Pasuruan Terhadap Penggunaan Kendaraan Dinas sebagai Sarana untuk Meningkatkan Kinerja Pegawai Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.17 Th. 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang milik Negara, Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2009.

Internet

Ahmad Khoesairi, **Apartemen Soekarno Hatta Disoal**, Dikutip dari <http://www.kabarindonesia.com/>, (02 Desember 2013).

Daly, Erni, **Materi HAN : Pengawasan**, (online) <http://dalyerni.com/journal/item/228>, (22 Oktober 2013), 2008.

Definisi Pengendalian adalah, Dikutip <http://globalonlinebook1.blogspot.com/2013/06/definisi-pengendalian-adalah.html>, (02 Oktober 2013).

Latar Belakang Masalah Apartemen, dikutip owndestiny.files.wordpress.com/2011/11/bab-i-revisi.docx, (04 September 2013), 2011.

Layanan Jasa dan Konsultasi Perizinan Bangunan, dikutip <http://izinbangunan.com/perizinan.php?sid=4>, (21 Oktober 2013).

Pengertian Pengawasan, dikutip <http://itjen-depdagri.go.id/article-25-pengertian-pengawasan.html>, (21 Oktober 2013).

Profil Dinas, dikutip http://malangkota.go.id/mlg_halaman.php?=160060711, (14 Oktober 2013).

