

**PEDOMAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN TERKAIT  
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)**

**Ghea Pramudita Katarin, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya**

Email: [pramuditaghea@yahoo.com](mailto:pramuditaghea@yahoo.com)

**ABSTRAK**

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

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas mengenai pengawasan dan pengendalian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang terhadap Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang. Hal ini dilatarbelakangi karena adanya keluhan dari penghuni Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang terkait dengan kondisi bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang yang melanggar Pasal 37 Ayat 1 Paragraf 2 tentang Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung, yang 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 karena banyak penghuni apartemen mengeluh kondisi peredam suara di ruangan kamar apartemennya tidak berfungsi serta keluhan dari warga Kota Malang terkait dengan dibangunnya Apartemen Menara

Soekarno Hatta Kota Malang ini di sempadan Sungai Brantas, karena merupakan ruang terbuka hijau yang seharusnya tidak boleh ada bangunan dan merupakan daerah kritis yang harus tetap dipertahankan keberadaannya. Hal ini melanggar Pasal 15 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang dan Pasal 20 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang. Adanya bangunan yang menjulang tinggi di sempadan sungai dikhawatirkan bisa mencemari sungai dan merusak Daerah Aliran Sungai Brantas di sepanjang Kota Malang. Izin Mendirikan Bangunan pada Apartemen Menara Soekarno Hatta ini seharusnya tidak bisa diterbitkan karena pembangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang menimbulkan banyak dampak negatif bagi warga Kota Malang dan Lingkungan. Namun pada kenyataannya sampai saat ini bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang masih berdiri dan sudah mengantongi Surat Izin Mendirikan Bangunan. Dari latar belakang itulah penulis ingin memahami dan menganalisis bagaimana penerapan pelaksanaan pengawasan dan pengendalian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang sesuai dengan pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan terhadap bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang selain itu juga memahami dan menemukan hambatan serta upaya penyelesaiannya. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum empiris dan metode pendekatannya adalah yuridis sosiologis. Kemudian, seluruh data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif analisis. Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa pengawasan serta pengendalian Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan terhadap Bangunan Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang sudah sesuai dengan peraturan namun belum optimal pelaksanaannya. Dalam melakukan pengawasan perizinan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan hanya melakukan pengawasan preventif saja yaitu sebelum pembangunan dilaksanakan, dan jika ada pengaduan pelanggaran dari warga Kota Malang, Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang tidak dapat memberikan

sanksi kepada pengembang apartemen karena belum ada Peraturan Daerah Kota Malang yang mengatur khusus tentang apartemen. Hambatan internal dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan adalah jumlah sumber daya manusianya yang terbatas khususnya dalam bidang penataan dan pengawasan bangunan, pengawasan represif cenderung diabaikan serta kurangnya pemahaman dari pihak Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan mengenai kebijakan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 ini.. Hambatan eksternalnya adalah rendahnya kesadaran dari masyarakat untuk mau melaksanakan pembangunan sesuai dengan peraturan dan belum adanya Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang terkait dengan pembangunan apartemen. Menyikapi fakta-fakta yang ada, maka Pemerintah Kota Malang hendaknya cepat membuat Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang yang baru terkait dengan pembangunan apartemen, karena semakin banyaknya pembangunan apartemen di Kota Malang, sehingga jika ada pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang apartemen tim pengawas bangunan melalui Satpol PP bisa menindak tegas bangunan apartemen tersebut. Di lain sisi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan perlu terus meningkatkan kinerja pengawasannya sehingga dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat yang diidentikkan sebagai pihak yang lemah dengan maksimal. Dan Pemerintah Pusat 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.

**PEDOMAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN TERKAIT  
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)**

**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.

Di Indonesia khususnya Kota Malang sebagai kota pelajar dan wisata mengakibatkan Kota Malang dikunjungi banyak wisatawan dan pendatang baru. Semakin banyaknya Perguruan Tinggi baik PTN (Perguruan Tinggi Negeri) maupun PTS (Perguruan Tinggi Swasta) di Kota Malang menjadikan 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. Namun belakangan ini banyak penghuni apartemen mengeluh akan fasilitas yang tidak memenuhi syarat seperti lahan parkir dan kamar yang sempit serta pengedap suara kamar yang tidak berfungsi. 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. 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 dan 20 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang, Pasal 37 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 tentang bangunan gedung.

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

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”.

## **B. Permasalahan**

Dari latar belakang, penulis merumuskan permasalahan yaitu :

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. Metode**

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. Metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode 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.<sup>1</sup> 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. Lokasi penelitian ini di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang. Dipilih lokasi ini karena Kota Malang merupakan salah satu kota besar yang mempunyai berbagai macam problematika mengenai bangunan terkait dengan pengawasan dan pengendalian oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang terhadap pembangunan apartemen yang saat ini marak terjadi di kota Malang dan terjadi pelanggaran dalam proses perizinan serta proses pembangunannya serta Pemerintah Kota Malang belum mempunyai

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, cetakan ketiga, Jakarta, UIPress, 1986, hlm. 6.

Peraturan Daerah yang mengatur secara khusus mengenai masalah apartemen. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara 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. 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. Teknik memperoleh data dalam penelitian ini melalui teknik wawancara terarah (*directive interview* atau *indirect interview*) dengan memperhatikan :<sup>2</sup>

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

Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik 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.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ibid, hlm. 229.

<sup>3</sup> Roni Hanijito Soemitro, **Metode Penelitian Hukum**, Graha Indonesia, Jakarta, 1983 hlm. 24.

## **D. Pembahasan**

### **1. Gambaran Umum Kota Malang**

Kota Malang merupakan salah satu daerah otonom dan merupakan kota besar kedua di Jawa Timur setelah kota Surabaya yang memiliki wilayah seluas 110,06 km<sup>2</sup> 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 Daerah 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.

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

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

### **3. 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 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

Adapun langkah-langkah yang ditempuh oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan untuk mengawasi bangunan adalah sebagai berikut:<sup>4</sup>

- 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:

---

<sup>4</sup> Hasil Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan tanggal 10 Desember 2013.

1. Data permohonan yang berisi nama pemohon, lokasi tanah, status tanah dan keperluan tanah yang nantinya akan digunakan untuk apa.
  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. Namun tidak termasuk Apartemen Menara Soekarno

Hatta Kota Malang karena Apartemen ini adalah apartemen pertama yang dibangun di Kota Malang sehingga Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan belum siap untuk melakukan pengawasan.<sup>5</sup> Selain itu belum ada Peraturan Daerah atau Peraturan Walikota Malang yang mengatur khusus tentang apartemen. Menurut penjelasan UUD 1945, negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasar atas hukum (*rechtstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machtstaat*).<sup>6</sup> Ciri pertama dari negara hukum, yaitu *supremacy of the law*, hal ini berarti bahwa setiap tindakan administrasi negara haruslah berdasarkan hukum yang berlaku atau yang disebut asas legalitas.<sup>7</sup> Dalam suatu negara, terutama yang menyebut dirinya negara hukum, unsur yang pertama dan terutama adalah asas legalitas.<sup>8</sup> Oleh karena itu, meskipun ada pengaduan pelanggaran dari masyarakat tentang apartemen, maka Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan tetap belum bisa memberikan sanksi tegas kepada para pengembang apartemen di Kota Malang.

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 luar pemerintah. Dalam penelitian ini Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang diawasi eksternal oleh Konsultan Pengawas Apartemen Menara Soekarno Hatta. Toriq mengungkapkan :<sup>9</sup>

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

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Nunuk Sri Rusgianti, Sekretaris Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, Kamis 07 Oktober 2013, pukul 12.30.

<sup>6</sup> Diana Halim Koentjoro, **Hukum Administrasi Negara**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 35.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Ibid, hlm. 38.

<sup>9</sup> 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.

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. Pengawasan juga dilakukan secara 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 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 telah dilakukan sesuai dengan peraturan atau prosedur yang ada, namun belum optimal pelaksanaan pengawasan dan pengendaliannya karena ada kendala yaitu belum adanya peraturan daerah kota Malang sendiri yang mengatur khusus terkait pembangunan apartemen. Pembangunan apartemen menara soekarno hatta kota Malang justru mengacu kepada peraturan rumah susun di kota

Jakarta, seharusnya hal ini tidak bisa dilakukan karena antara rumah susun dan apartemen berbeda fungsi dan kegunaannya.<sup>10</sup>

## **E. Penutup**

### **Kesimpulan**

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 telah dilakukan sesuai dengan peraturan atau prosedur yang ada, namun belum optimal pelaksanaannya karena ada kendala yaitu belum ada peraturan daerah kota Malang yang mengatur khusus terkait pembangunan apartemen.
2. Hambatan yang dihadapi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan 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.

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Bp. David, Pengelola Apartemen Menara Soekarno Hatta Kota Malang, Jumat 13 Desember 2013, pukul 11.00.

Solusi yang ditawarkan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang 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.

### **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. 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. 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.

### **F. Daftar Pustaka**

#### **Buku**

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

Roni Hanijito Soemitro, **Metode Penelitian Hukum**, Graha Indonesia, Jakarta, 1983 hlm. 24.

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