BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Hukum adalah semua kaidah dan asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dimana tujuannya untuk memelihara ketertiban yang dilaksanakan melalui berbagai lembaga dan proses guna mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat.¹

Tujuan hukum bersifat universal, yaitu terwujudnya ketertiban, ketentraman, kedamaian, kesejahteraan, dan kebahagiaan dalam kehidupan bermasyarakat. Misalnya, mengatur interaksi manusia di dalam masyarakat, memberikan jaminan keamanan, kenyamanan, dan kebahagiaan bagi setiap anggota masyarakat, mengupayakan kemakmuran bagi seluruh masyarakat, melaksanakan dan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh masyarakat, menjadi petunjuk dalam pergaulan bagi setiap anggota masyarakat, dan sebagai sarana penegak dalam proses pembangunan. Dengan adanya hukum, maka semua perkara dapat diproses baik diluar pengadilan atau mediasi, maupun di dalam pengadilan atau persidangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum (Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum)*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 4.

Hukum Tata Negara adalah sekumpulan peraturan-peraturan mengenai organisasi negara, lembaga-lembaga negara, kekuasaan negara dan kekuasaan pemerintah, serta hubungan negara dengan warga negaranya. Hukum Tata Negara Indonesia dibedakan antara Hukum Tata Negara Umum dan Hukum Tata Negara Positif. Hukum Tata Negara Umum disebut pula Pengantar Hukum Tata Negara yakni teori-teori ketatanegaraan secara umum, sedangkan Hukum Tata Negara Positif yakni membahas konstitusi yang berlaku di Indonesia.

Objek Hukum Tata Negara adalah Negara itu sendiri. Sedangkan, mengenai ruang lingkup kajian Hukum Tata Negara adalah mengenai organisasi negara yang mencakup mengenai Lembaga-Lembaga Negara, Hubungan Lembaga Negara dengan Lembaga Negara Lainnya dan Kekuasaannya, dan sebagainya. Adapun Objek Kajian Hukum Tata Negara adalah sebagai berikut:²

- a. Jabatan-jabatan yang terdapat dalam susunan negara;
- b. Cara pengisian jabatan;
- c. Tugas jabatan;
- d. Wewenang dalam jabatan;
- e. Hubungan antar jabatan;
- f. Batasan tugas dari setiap organisasi negara.

Sumber Hukum Formil menurut Undang-Undang Dasar 1945:

1. Undang-Undang Dasar 1945;

² Jimly Asshidiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Raja Grafindo, Jakarta, 2009, hlm. 8.

2. Tap Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang /Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah.

Indonesia merupakan negara yang menganut sistem pemerintahan Presidensial, artinya adalah Presiden sebagai kepala negara dan sebagai kepala pemerintahan. Maka dalam pelaksanaannya, dapat pula dikatakan bahwa Indonesia menggunakan Teori Pemisahan Kekuasaan oleh *John Locke* yang setengah abad kemudian, Teori tersebut dikembangkan dan diterapkan di Inggris oleh seorang Filsuf asal Perancis yang bernama *Montesquieu*, di dalam bukunya yang berjudul "*L'Esprit Des Lois*". Isi ajaran Montesquieu tersebut ialah berpangkal pada pemisahan kekuasaan negara (*Separation Of Power*) atau dikenal dengan istilah Trias Politica, yang disebutkan bahwa dalam menjalankan sebuah negara, kekuasaan dibagi menjadi 3 (Tiga) yaitu, Kekuasaan Legislatif, Kekuasaan Eksekutif, dan Kekuasaan Yudikatif.³

Kekuasaan membuat Undang-Undang (Legislatif) harus dipegang oleh badan yang berhak khusus untuk itu. Di Indonesia, kekuasaan tertinggi untuk menyusun Undang-Undang adalah Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Kekuasaan melaksanakan Undang-Undang harus dipegang oleh badan lain, yaitu Eksekutif

³ Moh. Kusnardi dan Ibrahim Harmaily, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Pusat Studi Hukum Tata Negara FH UI, Jakarta, 1988, hlm. 140.

dalam hal ini adalah Presiden. Sedangkan, Kekuasaan Yudikatif (Kekuasaan Kehakiman) adalah kekuasaan yang berkewajiban memertahankan Undang-Undang dan berhak memberikan peradilan kepada rakyat. Badan Yudikatif berkuasa memutuskan perkara, menjatuhkan hukuman terhadap setiap pelanggaran Undang-Undang yang telah diadakan oleh Legislatif dan dilaksanakan oleh Eksekutif. Walaupun para hakim pada umumnya diangkat oleh Kepala Negara (Eksekutif), mereka berkedudukan istimewa, tidak diperintah oleh Kepala Negara yang mengangkatnya dan bahkan berhak menghukum Kepala Negara jika melakukan pelanggaran hukum.⁴

Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945).

Ruang merupakan aspek yang sangat penting bagi masyarakat di Indonesia. Segala kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat pasti membutuhkan ruang atau spasial. Ruang yang dibutuhkan oleh masyarakat haruslah ruang yang aman, nyaman, serta harmonis tanpa adanya suatu konflik. Negara Indonesia merupakan

⁴*Ibid*, hlm. 141.

negara yang berkembang, sehingga dari segi perekonomian juga sedang mengalami perkembangan. Perkembangan ini terlihat dengan banyaknya investor baik asing maupun lokal yang menanamkan modalnya di Indonesia yang mana salah satu wujudnya adalah dengan pembangunan pabrik dan juga gedung-gedung perkantoran maupun perumahan, hotel dan apartemen yang dibangun oleh developer.

Ini merupakan hal yang baik dalam meningkatkan perekonomian Indonesia, namun apabila dalam pembangunannya tidak disertai dengan izin yang jelas dan tidak ada pengawasan yang ketat, serta koordinasi yang berjalan dengan benar antar pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, maka akan terjadi dampak negatif yang dapat timbul. Dampak negatif ini selain akan mengotori lingkungan, terjadinya pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukan atau fungsinya, tidak berjalannya koordinasi dan juga semakin tidak sesuaiya pembangunan kota dengan perencanaan wilayah yang telah diatur baik berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan maupun dalam Rencana Tata Ruang Wilayah, serta mengacu pada Kawasan Strategis Nasional (KSN), Kawasan Strategis Provinsi (KSP), dan Kawasan Strategis Kabupaten/Kota (KSK).

Pembangunan merupakan salah satu upaya dari setiap pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah untuk menuju negara yang maju. Dipandang dari sudut substansi hukum yang menjadi payung hukum pelaksanaan pengelolaan pembangunan, pengelolaan sumber daya alam daerah, saat ini telah

memberikan norma hukum yang cukup baik dalam memberikan pedoman bagi pemerintah untuk melaksanakan kewenangan penerbitan Izin Usaha, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), agar pada akhirnya pembangunan dalam hal pengelolaan sumber daya alam benar-benar diusahakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, isi ayat pasal ini bermakna bahwa segala sesuatu mengenai sumber daya alam termaksud didalamnya beserta kekayaan alam lainnya adalah milik atau berada dalam wilayah teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia berarti dikuasai, diatur, dikelola dan didistribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolanya agar dipergunakan untuk memakmurkan atau mensejahterakan rakyat Indonesia. Norma hukum tersebut meliputi norma hukum tata negara, norma hukum administrasi dan bahkan masih diperkuat dengan adanya norma hukum pidana, dimana ketiganya sebagai pedoman bagi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

THE MAJ adalah proyek apartemen pertama yang dikerjakan oleh developer PT Dago Trisinerji Properti (*The MAJ Group*), dan *The MAJ* merupakan proyek pertama dari PT Dago Trisinerji Properti (*The MAJ Group*) yang membangun apartment, yang sebelumnya proyek besar mereka adalah pengembangan Senayan National Golf Course yang berada di lahan dengan luas 35Ha dan Bali National Golf Resort seluas 100Ha.

Di proyek apartement pertamanya, developer (PT Dago Trisinerji Properti) tidak mau ambil resiko dan berhasil menjalin kerja sama dengan kontraktor apartemen kelas wahid di Indonesia yakni, PT WIKA Gedung, yang sudah mendirikan puluhan atau bahkan ratusan apartemen di Indonesia.

Sesuai dengan konsep *Condotel* yang mereka hadirkan, *developer* juga menggandeng operator hotel yang juga sudah mempunyai nama yakni, *Innside by Melia*. Sehingga para investor yang membeli unit apartemen cukup yakin dengan operasional *Condotel* ini nantinya yang berpengaruh pada pengembalian nilai investasi mereka.

The MAJ Apartment terdapat beberapa kelebihan yang dimiliki, yaitu pengerjaan apartemen dikerjakan oleh Kontraktor ternama yakni PT WIKA Gedung yang sudah banyak membangun apartement seperti, Setiabudi Apartment Bandung, Gading Mediterania Apartement, *Danareksa Building*, *DaVinci Building* dan masih banyak lagi. Kelebihan lainnya adalah *The MAJ Apartment* juga menerapkan Teknologi *Inner Boring* dalam pembuatan pondasi yang memiliki fungsi agar pondasi tidak menimbulkan getaran, dentuman, tidak bising dan tidak menghasilkan timbunan lumpur. Serta, apabila dilihat dari *The MAJ Apartment*, ini memiliki pemandangan yang cukup bagus yakni pemandangan yang mengarah ke Kota Bandung dan pemandangan mengarah ke pegunungan yang mengelilingi Bandung.

Kemudian *The MAJ Apartment*, pun didukung oleh Infrastruktur dan Suprastruktur yang memadai, seperti Jalan, Terminal Angkot, Rumah Sakit, dan Kawasan Perdagangan, Kawasan Pendidikan, serta Kawasan Wisata.

Kawasan Bandung Utara dikenal sebagai kawasan yang memiliki nilai properti yang cukup tinggi, apalagi kawasan Dago yang menjadi jantungnya, harga properti di kawasan Dago bisa mencapai Rp40jt/m².

The MAJ berada di jalan protokol di Kota Bandung yakni Jl. Ir. H. Juanda yang lebih dikenal sebagai Jl. Dago, memiliki sejarah yang cukup panjang, sama panjangnya dengan sejarah Kota Bandung sendiri, jalan ini awalnya menjadi penghubung antara Pusat Kota Bandung, terutama sarana perdagangan dan transportasi dengan perkebunan kopi dan teh yang berada di Utara Kota Bandung.

The MAJ Apartment Kota Bandung telah berdiri dua tower yang masing-masing terdiri dari 22 lantai yang berisi 233 unit properti. Saat ini, di lapangan masih berlangsung aktivitas finishing pembangunan yang dipergunakan sebagai tempat parkir dan kantor pemasaran, dan berdasarkan informasi yang diperoleh pembangunan ini akan rampung di akhir tahun 2019.

Izin Pembangunan *The MAJ Apartment* Kota Bandung diterbitkan pada Tahun 2013, oleh Pemerintah Kota Bandung, dan berdasarkan Informasi dari media bahwa pada Tanggal 4 September 2017, telah dilaksanakan Rapat oleh

Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Jabar, bersama Pemerintah Kota Bandung, dan Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN.

Hasil Rapat tersebut adalah untuk dilakukan nya pemberhentian sementara pembangunan *The MAJ Apartment* Kota Bandung dan akan dilakukannya Kajian terkait Pengeluaran Izin Pembangunan, Kesesuaian Izin dengan Tata Ruang, dan terkait dengan Keamanan Bangunan dari segi Teknis. Kemudian, Pemerintah Kota Bandung pun diminta untuk tidak menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sampai Kajian tersebut selesai.

Permasalahan lainnya, berdasarkan Kajian Teknis Perhitungan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefesiein Lantai Bangunan (KLB) yang dilakukan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN, bahwa *The MAJ Apartment* Kota Bandung hanya dapat didirikan sebanyak 8 Lantai dan *The MAJ Apartment* Kota Bandung telah berdiri sebanyak 22 Lantai menurut Izin yang keluar dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bandung.

Kemudian, mengingat Letak dan Lokasi *The MAJ Apartment* Kota Bandung yakni masuk dalam Kawasan Bandung Utara (KBU), Kawasan Bandung Utara (KBU) merupakan daerah resapan air yang berfungsi untuk menjaga daerah-daerah yang berada di Cekungan dari Banjir, Tanah Longsor dan Bencana Alam

lainnya. Adapun daerah yang dimaksud yakni Kota Bandung, Kabupaten Bandung, dan Kabupaten Bandung Barat.

Apabila melihat Letak, Lokasi, dan Bentuk Bangunan *The MAJ Apartment* Kota Bandung yang berlokasi di di Jl. Ir. H.Djuanda, Dago, Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40135. Maka, perlu bagi penulis untuk melakukan Kajian, dan Penelitian terhadap Pembangunan *The MAJ Apartment* Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melihat, mengkaji dan meneliti dalam bentuk skripsi yang berjudul : **PENGAWASAN PERIZINAN OLEH DINAS PENATAAN RUANG KOTA BANDUNG TERHADAP PEMBANGUNAN *THE MAJ APARTMENT* KOTA BANDUNG DIHUBUNGGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG JUNCTO PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 15 TAHUN 2010 TENTANG PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG.**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana pengawasan perizinan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Bandung terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul, jika Izin pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung tidak sesuai dengan yang dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang?
3. Bagaimana penyelesaian hukum yang harus dilakukan oleh Pemerintah terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang pengawasan perizinan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Bandung terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang akibat hukum yang timbul, jika pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung tidak sesuai dengan yang dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang penyelesaian hukum yang harus dilakukan oleh Pemerintah terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu hukum secara umum khususnya di bidang hukum tata negara, perundang-undangan dan bagi pemerintah mengenai pengawasan perizinan terhadap penyelenggaraan penataan ruang.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat kepada praktisi dan instansi terkait dalam bidang hukum tata negara mengenai implementasi pengawasan perizinan terhadap penyelenggaraan penataan ruang.

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan UUD RI Tahun 1945 Alinea keempat menyatakan bahwa tujuan pembentukan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah (a) melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, (b) mewujudkan kesejahteraan umum, (c) mencerdaskan kehidupan bangsa, dan (d) ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian dan keadilan sosial.

Pelaksanaan pengawasan perizinan terhadap penyelenggaraan penataan ruang yang dilakukan oleh Pemerintah harus berdasarkan Pancasila sebagai dasar dan falsafah negara dan sumber dari segala sumber hukum. Dalam hal ini, grand theory yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori negara hukum.

Konsep *rechtsstaat* bertumpu pada sistem hukum kontinental yang disebut "*civil law*" atau "modern Roman Law" sedangkan konsep "*the rule of law*" bertumpu atas sistem hukum yang disebut "*common law*". Karakteristik "*civil law*" adalah "administratif", sedangkan karakteristik "*common law*" adalah "*judicial*". Berbeda dengan latar belakang negara hukum Republik Indonesia, sama halnya dengan istilah "demokrasi", yang sebelumnya tidak dikenal namun dengan pengaruh pikiran barat dikenal demokrasi dengan atribut tambahan. Begitu juga halnya dengan negara hukum yang dikenal dengan Negara

Hukum Pancasila. Sehingga, negara hukum Republik Indonesia bukan sekedar terminologi dari “*rechtsstaat*” atau “*rule of law*”.⁵

Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah *rechtsstaat* itu mencakup empat elemen penting, yaitu: (a) Perlindungan hak asasi manusia; (b) Pembagian kekuasaan; (c) Pemerintahan berdasarkan undang-undang; dan (d) Peradilan tata usaha Negara.⁶ Kemudian, A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri penting dalam setiap Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah *The Rule of Law*, yaitu: *Supremacy of Law* (supremasi hukum); *Equality before the law* (persamaan didepan hukum); dan *Due Process of Law* (proses hukum yang adil).⁷

Menurut Scheltema, yang dikutip oleh Jimly Assiddiqie,⁸ merumuskan pandangannya tentang unsur-unsur dan asas-asas Negara Hukum itu secara baru, yaitu meliputi 5 (lima) hal sebagai berikut:

1. Pengakuan, penghormatan, dan perlindungan Hak Asasi Manusia yang berakar dalam penghormatan atas martabat manusia (human dignity).
2. Berlakunya asas kepastian hukum. Negara Hukum untuk bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum

⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 72-74.

⁶ Jimly Assiddiqie, *Cita Negara Hukum Indonesia Kontemporer*, Jurnal, Simbur Cahaya No. 25 Tahun IX Mei 2004, 2004, hlm. 167. Lihat juga, Notohamidjojo, 1970, *Makna Negara Hukum*, Badan Penerbit Kristen, Djakarta, hlm. 24-28.

⁷ A.V. Dicey, *Pengantar Studi Hukum Konstitusi, Terjemahan dari Introduction to the Study of the Law of the Constitution*, Nusamedia, Bandung, 2007, hlm. 254-259.

⁸ Jimly Assiddiqie, *Gagasan Negara Hukum Indonesia*, 2009, hlm. 5-6.

bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat predictable.

Asas-asas yang terkandung atau terkait dengan asas kepastian hukum itu adalah:

- a. Asas legalitas, konstitusionalitas, dan supremasi hukum;
 - b. Asas undang-undang menetapkan berbagai perangkat peraturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan pemerintahan;
 - c. Asas non-retroaktif perundang-undangan, sebelum mengikat undang-undang harus lebih dulu diundangkan dan diumumkan secara layak;
 - d. Asas peradilan bebas, independen, imparial, dan objektif, rasional, adil dan manusiawi;
 - e. Asas non-liquet, hakim tidak boleh menolak perkara karena alasan undang-undangnya tidak ada atau tidak jelas;
 - f. Hak asasi manusia harus dirumuskan dan dijamin perlindungannya dalam Undang-Undang atau UUD.
3. Berlakunya Persamaan (*Similia Similius* atau *Equality before the Law*). Dalam Negara Hukum, Pemerintah tidak boleh mengistimewakan orang atau kelompok orang tertentu, atau mendiskriminasikan orang atau kelompok orang tertentu. Dalam prinsip ini, terkandung (a) adanya jaminan persamaan bagi semua orang di hadapan hukum dan pemerintahan, dan (b)

tersedianya mekanisme untuk menuntut perlakuan yang sama bagi semua warga negara.

4. Asas demokrasi dimana setiap orang mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk turut serta dalam pemerintahan atau untuk mempengaruhi tindakan-tindakan pemerintahan. Untuk itu asas demokrasi itu diwujudkan melalui beberapa prinsip, yaitu:
 - a. Adanya mekanisme pemilihan pejabat-pejabat publik tertentu yang bersifat langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil yang diselenggarakan secara berkala;
 - b. Pemerintah bertanggung jawab dan dapat dimintai pertanggungjawaban oleh badan perwakilan rakyat;
 - c. Semua warga negara memiliki kemungkinan dan kesempatan yang sama untuk berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan politik dan mengontrol pemerintah;
 - d. Semua tindakan pemerintahan terbuka bagi kritik dan kajian rasional oleh semua pihak;
 - e. Kebebasan berpendapat/berkeyakinan dan menyatakan pendapat;
 - f. Kebebasan pers dan lalu lintas informasi;
 - g. Rancangan undang-undang harus dipublikasikan untuk memungkinkan partisipasi rakyat secara efektif.

5. Pemerintah dan Pejabat mengemban amanat sebagai pelayan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan tujuan bernegara yang bersangkutan. Dalam asas ini terkandung hal-hal sebagai berikut:
- a. Asas-asas umum pemerintahan yang layak;
 - b. Syarat-syarat fundamental bagi keberadaan manusia yang bermartabat manusiawi dijamin dan dirumuskan dalam aturan perundang-undangan, khususnya dalam konstitusi;
 - c. Pemerintah harus secara rasional menata tiap tindakannya, memiliki tujuan yang jelas dan berhasil guna (*doelmatig*). Artinya, pemerintahan itu harus diselenggarakan secara efektif dan efisien.

Pada tahap penerapannya, penelitian ini didukung oleh *middle theory* yaitu teori kebijakan hukum yang kemudian dapat diarahkan pada kepastian hukum. Kepastian hukum perlu diterapkan dan berlaku bagi seriap orang dan setiap institusi di Indonesia. Kepastian hukum merupakan syarat mutlak terlaksananya supremasi hukum. Menurut Sunaryati Hartono terdapat 4 (empat) fungsi hukum dalam pembangunan, yaitu:⁹

- a. Hukum sebagai pemeliharaan ketertiban dan keamanan;
- b. Hukum sebagai sarana pembangunan;
- c. Hukum sebagai sarana penegakan keadilan;
- d. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.

⁹ C.F.G. Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 56.

Penggunaan hukum sebagai sarana implementasi kebijakan publik dikarenakan hukum memiliki beberapa kelebihan, yaitu hukum bersifat rasional, integratif, memiliki legitimasi, didukung oleh adanya mekanisme pelaksanaan, dan memiliki sanksi.¹⁰

Hukum sebagai suatu sistem terdiri atas 3 (tiga) unsur, yaitu:¹¹

- a. *Legal substance* (substansi hukum), yaitu peraturan perundang-undangan, baik tertulis maupun tidak tertulis;
- b. *Legal structure* (struktur hukum) yang terdiri dari kelembagaan hukum dan sumber daya manusia hukum serta sarana dan prasarana hukum;
- c. *Legal culture* (budaya hukum), yang tercermin pada kesadaran hukum masyarakat.

Melihat pada Supremasi hukum, ketiga unsur di atas perlu dikembangkan serta kesemuanya harus saling mengisi dan berada dalam satu hubungan fungsional yang saling terkait. Dalam kaitan dengan penelitian ini, perlu ditetapkan landasan kebijakan pembangunan hukum yang sesuai dengan kebutuhan dalam masyarakat karena fungsi hukum yang utama adalah sebagai sarana rekayasa sosial (*a tool of social engineering*) yang dapat membawa perubahan mendasar sikap masyarakat dalam berperan serta dalam pembangunan nasional. Dalam menetapkan strategi pembangunan hukum nasional yang akan datang, perlu dipertimbangkan dengan saksama kebijakan dan konsep

¹⁰ A.G. Peters, *Hukum sebagai Proyek, dalam Mulyana W. Kusumah dan Paul S. Baut (ed), 1988, Hukum, Politik dan Perubahan Sosial*, YLBHI, Jakarta, 1997, hlm. 10.

¹¹ Laurence M. Friedman, *American Law: an Introduction*, W.W. Norton & Company, New York, hlm. 18-20.

pengawasan perizinan terhadap penyelenggaraan penataan ruang. Kebijakan yang diambil perlu didasarkan pada perkembangan yang terjadi.

Hukum dapat memegang peranan penting dalam proses pembaharuan, dimana pembangunan dan pembaharuan hukum tersebut dipelopori oleh pemerintah. Hukum dapat dikatakan sebagai suatu alat untuk memelihara ketertiban masyarakat. Namun kenyataannya, terdapat beberapa kendala dalam melakukan pendirian pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung, yaitu dalam hal ini mengenai pengawasan perizinan penataan ruang yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, pengawasan perizinan yang mengarah pada pembaharuan dan pembentukan hukum baru atau penyempurnaan terhadap perangkat perundang-undangan yang ada perlu segera dilakukan.

Hukum merupakan sarana pembaharuan masyarakat. Peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan teratur. Perubahan maupun ketertiban atau keteraturan merupakan tujuan masyarakat yang sedang membangun, dan hukum menjadi suatu alat yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.¹²

Indonesia dengan pembaharuan masyarakat melalui jalur hukum berarti dilakukan pembaharuan hukum terutama melalui jalur perundang-undangan. Hal ini berarti proses pembentukan undang-undang harus dapat menampung semua hal yang erat hubungannya dengan bidang atau masalah yang hendak diatur

¹² Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan, Kumpulan Karya Tulis, Pusat Studi Wawasan Nusantara, Hukum dan Pembangunan, Alumni*, Bandung, 2002, hlm. 13-14.

dengan undang-undang itu apabila perundang-undangan itu diharapkan merupakan suatu pengaturan hukum yang efektif.¹³

Pengaplikasian kepastian hukum tentang pengawasan perizinan penataan ruang, diperlukan applied theory yaitu teori kewenangan dan teori perizinan, khususnya yang terkait dengan penataan ruang. *Applied theory* sebagai indikator yang akan memberikan gambaran tentang konsep pengawasan perizinan penataan ruang. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang tidak hanya meliputi membuat keputusan pemerintahan (*besluit*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka melaksanakan tugas, dan pembentukan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar.¹⁴

Pada dasarnya wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*), kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan dalam hukum wewenang berarti hak dan kewajiban. Kemudian setiap tindakan pemerintahan diisyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi dan mandat.¹⁵ Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.

¹³ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1975, hlm. 14.

¹⁴ Philpus M. Hadjon, dalam Malik, *Perspektif Fungsi Pengawasan Komisi Yudisial Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*, Program Pascasarjana Universitas Brawijaya, Malang, 1997, hlm. 31.

¹⁵ Ridwan, *Dimensi Hukum Pengawasan Terhadap Penyelenggaraan Otonomi Daerah*, Jurnal Hukum UII, Vol. 8, Yogyakarta, 2001.

Mandat (*mandaat*) mengandung pengertian pemberian kuasa (biasanya bersamaan dengan perintah) oleh alat perlengkapan pemerintah yang memberi wewenang ini kepada yang akan melaksanakannya atas nama tanggung jawab alat pemerintahan yang pertama tersebut. Pada dasarnya mandat dapat diartikan sebagai perintah yang diberikan oleh seorang pejabat atas nama jabatannya atau golongan jabatannya. Hanya saja dengan pemberian mandat, ada pihak ketiga yaitu mandataris yang memperoleh kewenangan yang sama. Mandat mengandung pengertian perintah di dalam pergaulan hukum, baik perintah kuasa maupun kuasa penuh. Ciri pokok mandat adalah suatu bentuk perwakilan, mandataris berbuat atas nama yang diwakili, pemberi mandat tetap berwenang untuk menangani sendiri wewenangnya bila ia menginginkannya. Pemberi mandat bertanggung jawab sepenuhnya atas keputusan yang diambil berdasarkan mandat sehingga secara yuridis-formal bahwa mandataris pada dasarnya bukan orang lain dari mandans. Selain kepada pegawai bawahan, mandat dapat pula diberikan kepada organ atau pegawai bawahan sesuai ketentuan hukum yang mengaturnya.

Wewenang pemerintah daerah kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

- a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
- b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
- d. Kerja sama penataan ruang antarkabupaten/ kota.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota meliputi:

- a. Perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/ kota;
- b. Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota

Pada pelaksanaannya, perencanaan pembangunan dan penataan ruang ditangani oleh Dinas Penataan Ruang Kota Bandung. Dinas Penataan Ruang Kota Bandung adalah salah satu satuan kerja perangkat daerah (SKPD) Kota Bandung yang secara khusus membantu Kepala Daerah dalam perencanaan pembangunan dan penataan ruang di Kota Bandung. Bentuk tugas pokok Dinas Penataan Ruang Kota Bandung adalah membantu Wali Kota dalam pelaksanaan penyusunan kebijakan daerah dibidang penelitian, pengembangan dan statistik, penyusunan program dan evaluasi, fisik, prasarana dan tata ruang, ekonomi dan sosial budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengawasan adalah kegiatan manajemen yang berkaitan dengan pemeriksaan untuk menentukan apakah pelaksanaannya sudah dikerjakan sesuai dengan perencanaan, sudah sejauh mana kemajuan yang dicapai dan perencanaan yang belum mencapai kemajuan serta melakukan koreksi bagi pelaksanaan yang belum terselesaikan sesuai rencana. Menurut *Earl P. Strong* bahwa: “Pengawasan adalah proses pengaturan berbagai faktor dalam suatu perusahaan, agar pelaksanaan sesuai dengan ketetapan-ketetapan dalam rencana”.¹⁶

¹⁶ Earl P. Strong, *Dasar-dasar Manajemen*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 189.

Tujuan dari pengawasan adalah mengusahakan agar apa yang direncanakan menjadi kenyataan. Untuk dapat benar-benar merealisasikan tujuan utama tersebut, maka pengawasan pada taraf pertama bertujuan agar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan instruksi yang telah dikeluarkan dan untuk mengetahui kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang dihadapi dalam pelaksanaan rencana berdasarkan penemuan-penemuan tersebut dapat diambil tindakan untuk memperbaikinya baik pada waktu itu maupun waktu-waktu yang akan datang.

Menurut Drs. Brantas, M.Pd. bahwa tujuan dari pengawasan adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Supaya proses pelaksanaan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dari rencana.
2. Melakukan tindakan perbaikan, jika terdapat penyimpangan-penyimpangan.
3. Supaya tujuan yang dihasilkan sesuai dengan rencananya.
4. Menghentikan atau meniadakan kesalahan, penyimpangan, penyelewengan, pemborosan, hambatan dan ketidakadilan.
5. Mencegah terulangnya kembali kesalahan, penyimpangan penyelewengan, pemborosan, hambatan dan ketidakadilan.
6. Mendapatkan cara-cara yang lebih baik untuk membina yang lebih baik.
7. Menciptakan suasana keterbukaan, kejujuran, partisipasi dan akuntabilitas organisasi.

¹⁷ Brantas, *Dasar-dasar Manajemen*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 71.

8. Meningkatkan kelancaran operasi organisasi.
9. Memberikan kinerja organisasi.
10. Mendapatkan opini atas kinerja organisasi.
11. Mengarahkan manajemen untuk melakukan koreksi atas masalah-masalah pencapaian kinerja yang ada.
12. Menciptakan terwujudnya pemerintahan yang bersih.

Proses pengawasan adalah serangkaian kegiatan di dalam melaksanakan pengawasan terhadap suatu tugas atau pekerjaan dalam suatu organisasi. Proses pengawasan ini terdiri dari beberapa tindakan tertentu yang bersifat fundamental bagi semua pengawasan manajerial. Menurut *George R. Terry* bahwa proses pengawasan meliputi:¹⁸

1. Penentuan ukuran atau pedoman baku (standar).
2. Penilaian atau pengukuran terhadap pekerjaan yang sudah dikerjakan.
3. Perbandingan antara pelaksanaan pekerjaan dengan ukuran atau pedoman baku yang telah ditetapkan untuk mengetahui penyimpangan-penyimpangan yang terjadi.
4. Perbaikan atau pembetulan terhadap penyimpangan-penyimpangan yang terjadi, sehingga pekerjaan tadi sesuai dengan apa yang telah direncanakan.

Menurut Hamdan Mansoer bahwa bentuk-bentuk atau tipe pengawasan sebagai berikut:¹⁹

1. Pengawasan Pra Kerja

¹⁸ George R. Terry, *Asas-asas Manajemen*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 113.

¹⁹ Hamdan Masoer, *Sistem Informasi Manajemen*, PT Remaja Rosdakarya, Jakarta, 1990, hlm. 158.

Bentuk pengawasan pra kerja ini sifatnya mempersiapkan antisipasi permasalahan yang akan datang. Sifatnya mengarahkan keadaan yang akan terjadi di masa datang, sebagai peringatan untuk tidak dilanggar. Pengawasan bentuk ini memberikan patokan kerja dan tidak memandori kerja.

2. Pengawasan Semasa Kerja

Pengawasan yang dilakukan pada saat tugas diselenggarakan, memungkinkan manajer melakukan perbaikan di tempat pada waktu penyimpangan diketahui. Perbaikan secara langsung sebelum penyimpangan terlalu jauh terjadi, yang mungkin akan sangat sukar meluruskannya, lebih menguntungkan pengawasan ini ialah supervisi. Supervisi langsung memungkinkan manajer melakukan tindakan koreksi langsung pula.

3. Pengawasan Pasca Kerja

Pengawasan dilakukan sesudah kegiatan atau pekerjaan berlangsung dan sudah berselang waktu yang lama. Kelemahannya ialah penyimpangan baru diketahui setelah pekerjaan seluruhnya selesai, sehingga tidak mungkin diperbaiki lagi.

Menurut *Harold Koontz* dan *Cyril O'Donnell* mengemukakan bahwa asas-asas pengawasan yaitu:²⁰

1. Asas tercapainya tujuan (*Principle Of Assurance Of Objective*), artinya pengawasan harus ditujukan kearah tercapainya tujuan yaitu dengan

²⁰ Harold Koontz, Cyril O'Donnell, Heinz Wehrich, *Dasar-dasar Manajemen*, PT Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 2009, hlm. 191.

mengadakan perbaikan untuk menghindari penyimpangan-penyimpangan dari rencana.

2. Asas efisiensi pengawasan (*Principle Of Efficiency Of Control*), artinya pengawasan itu efisien, jika dapat menghindari penyimpangan dari rencana, sehingga tidak menimbulkan hal-hal lain yang di luar dugaan.
3. Asas tanggung jawab pengawasan (*Principle Of Control Responsibility*), artinya pengawasan hanya dapat dilaksanakan jika manajer bertanggung jawab terhadap pelaksanaan rencana.
4. Asas pengawasan terhadap masa depan (*Principle Of Future Control*), artinya pengawasan yang efektif harus ditujukan kearah pencegahan penyimpangan-penyimpangan yang akan terjadi, baik pada waktu sekarang maupun pada waktu yang akan datang.
5. Asas pengawasan langsung (*Principle Of Direct Control*), artinya teknik control yang paling efektif ialah mengusahakan adanya manajer bawahan yang berkualitas baik.
6. Asas refleksi rencana (*Principle Of Reflection Plans*), artinya pengawasan harus disusun dengan baik, sehingga dapat mencerminkan karakter dan susunan rencana.
7. Asas penyesuaian dengan organisasi (*Principle Of Organization Suitability*), artinya pengawasan harus dilakukan sesuai dengan struktur organisasi.
8. Asas pengawasan individual (*Principle Of Individual Of Control*), artinya pengawasan dan teknik pengawasan harus sesuai dengan kebutuhan manajer.

9. Asas standar (*Principle Of Standard*), artinya pengawasan yang efektif dan efisien memerlukan standar yang tepat yang akan digunakan sebagai tolak ukur pelaksanaan dan tujuan yang akan dicapai.
10. Asas pengawasan terhadap strategis (*Principle Of Strategic Point Control*), artinya pengawasan yang efektif dan efisien memerlukan adanya perhatian yang ditujukan terhadap faktor-faktor yang strategis terhadap perusahaan.
11. Asas kekecualian (*Exception Of Principle*), artinya efisiensi dalam pengawasan membutuhkan adanya perhatian yang ditujukan terhadap faktor kekecualian.
12. Asas pengawasan fleksibel (*Principle Of Flexibility Of Control*), artinya pengawasan harus luwes untuk menghindari kegagalan pelaksanaan rencana.
13. Asas peninjauan kembali (*Principle Of Riview*), artinya sistem pengawasan harus ditinjau berkali-kali, agar sistem yang digunakan berguna untuk pencapaian tujuan.
14. Asas tindakan (*Principle Of Action*), artinya pengawasan dapat di lakukan apabila ada ukuran-ukuran untuk mengkoreksi penyimpangan-penyimpangan rencana, organisasi, staffing dan directing.

Perizinan berkaitan dengan kepentingan masyarakat untuk melakukan aktivitas tertentu seperti salah satunya izin pembangunan apartemen dengan mendapat persetujuan atau legalitas dari pejabat negara sebagai alat administrasi dalam pemerintahan suatu negara. Sebagai suatu bentuk kebijakan tentunya izin

tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan serta norma-norma kehidupan yang ada dimasyarakat.

Kebijakan yang berbentuk izin harus mencerminkan suatu kebijakan yang sesuai dengan kehidupan dan kenyamanan seluruh masyarakat, sehingga tujuan negara dalam konsep negara kesejahteraan yang termasuk dalam Pembukaan UUD NKRI Tahun 1945 alinea ke-empat, dapat terwujud.²¹

Pembukaan UUD NKRI Tahun 1945 untuk mewujudkan negara kesejahteraan telah diamanatkan bahwa:

- a. Negara berkewajiban memberikan perlindungan kepada segenap bangsa Indonesia dan seluruh wilayah teritorial Indonesia.
- b. Negara berkewajiban memajukan kesejahteraan umum.
- c. Negara berkewajiban mencerdaskan kehidupan bangsa.

Membahas tentang perizinan, disini akan diuraikan dahulu tentang arti perizinan. Perizinan yang berasal dari kata dasar izin, mempunyai makna yang luas sesuai bidangnya. Bahkan dikemukakan oleh Sjachran Basah, agak sulit memberikan defenisi izin.²² Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Jadi, izin pada prinsipnya adalah sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Jadi perizinan adalah suatu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah

²¹Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 168.

²²Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995, hlm. 1-2.

terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan ini dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk mendirikan suatu bangunan yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh oleh seseorang untuk dapat mendirikan/mengubah suatu bangunan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ini dimaksudkan, untuk dapat mengetahui, dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu, yang bersifat ilmiah. Metode menurut Arief Subyantoro dan FX Suwanto yang dikutip dari buku Anthon F. Susanto, metode adalah prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis.²³

Penelitian ini penulis akan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Menurut Ronny Hanitijo Soemintoro:²⁴ “penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder.

Langkah-langkah yang ditempuh peneliti dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu memberikan paparan secara sistematis dan logis, serta kemudian

²³ Anthon F. Susanto, *Penelitian Hukum Transformatif-Partisipatoris Fondasi Penelitian Kolaboratif Dan Aplikasi Campuran (Mix Method) Dalam Penelitian Hukum*, Setara Press, Malang, 2015, hlm.159-160.

²⁴ Ronny Hanitijo Soemintoro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 24.

menganalisisnya, dalam rangka mengkaji bahan-bahan dari kepustakaan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dikaitkan dengan teori-teori hukum yang menyangkut permasalahan yang dihadapi untuk menggambarkan dan menganalisis fakta-fakta secara sistematis, faktual, logis dan memiliki landasan pemikiran yang jelas.²⁵

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:²⁶

“Pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang menggunakan sumber-sumber data sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka, yang kemudian dianalisis serta menarik kesimpulan dan permasalahan yang akan digunakan untuk menguji dan mengkaji data sekunder tersebut.”

Metode pendekatan ini digunakan mengingat permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan serta kaitannya dengan penerapan dalam praktik.

²⁵*Ibid*, hlm. 11.

²⁶*Ibid*, hlm. 11.

3. Tahap Penelitian

Adapun tahap penelitiannya sebagai berikut:

a. Penelitian kepustakaan, yakni dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian guna mendapatkan bahan hukum, yaitu:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat seperti norma dasar maupun peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yaitu:

a) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

b) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

c) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

d) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

e) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029.

f) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat.

- g) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2023
 - h) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum yang dimaksud disini tidak mengikat, yang terdiri dari buku-buku, makalah, hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini dan artikel dari surat kabar serta internet.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang sifatnya melengkapi kedua bahan hukum diatas, terdiri dari kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, kamus besar Bahasa Inggris dan ensiklopedia.

b. Penelitian Lapangan menurut Soerjono Soekanto yaitu:²⁷

“Suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan observasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturan yang berlaku.”

Peneliti melaksanakan penelitian ke Subdit Wilayah II (Jawa dan Bali) Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah, Direktorat Penertiban dan Pemanfaatn Ruang, Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN, BAPPEDA Prov Jawa Barat, Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, Dinas

²⁷ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif “Suatu Tinjauan Singkat”*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 11.

Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung, Dinas Lingkungan Hidup Kota Bandung, untuk mendapatkan keterangan-keterangan tentang pengawasan perizinan terhadap penyelenggaraan penataan ruang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini, akan diteliti mengenai data sekunder dan data primer dengan demikian ada dua kegiatan utama yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*).

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan yaitu suatu metode yang mempelajari dan meneliti literatur tentang hal-hal yang berhubungan dengan pengawasan perizinan terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Peneliti juga menggunakan data lapangan untuk memperoleh data yang bersifat primer sebagai penunjang data sekunder dilakukan dengan cara mencari data di lokasi atau objek penelitian serta mengadakan tanya jawab (wawancara) dengan pihak Subdit Wilayah II (Jawa dan Bali) Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah, Direktorat Penertiban dan Pemanfaatan Ruang, Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN, BAPPEDA Prov Jawa Barat, Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung, Dinas Lingkungan Hidup Kota Bandung, untuk mendapatkan keterangan-

keterangan tentang pengawasan perizinan terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan data baik dari perundang-undangan, wawancara, internet maupun buku-buku yang berkaitan dengan pengawasan perizinan terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung.

Alat yang dipergunakan oleh peneliti dalam memperoleh data sebagai berikut:

a. Data Kepustakaan

- 1) Menggunakan catatan untuk memperoleh data yang dilakukan secara tertulis.
- 2) Menggunakan laptop dalam memperoleh data yang diperoleh dari alamat website internet.
- 3) Menggunakan flashdisk sebagai penyimpan data yang diperoleh dari alamat website internet atau dari narasumber.

b. Tanya Jawab

Tanya jawab dilakukan oleh penulis kepada pihak Subdit Wilayah II (Jawa dan Bali) Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah, Direktorat Penertiban dan Pemanfaatan Ruang, Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN, BAPPEDA Prov Jawa Barat,

Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung, Dinas Lingkungan Hidup Kota Bandung, untuk mendapatkan keterangan-keterangan tentang pengawasan perizinan terhadap pembangunan *The Maj Apartment* Kota Bandung.

6. Analisis Data

Analisis data dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Metode analisis dalam penelitian ini secara yuridis kualitatif yaitu data yang diperoleh tersebut disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara interpretasi, penafsiran hukum dan konstruksi hukum.

Penelitian ini, data yang didapat dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu suatu analisa yang bertolak dari norma-norma, asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang ada sebagai hukum positif yang kemudian dianalisis secara kualitatif, dengan tidak menggunakan statistik dan rumus-rumus.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian di bagi menjadi dua, yaitu:

- a. Penelitian kepustakaan berlokasi di:
 - 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Dalam No.17 Bandung.

2) Perpustakaan Fakultas Teknik Sipil Institut Teknologi Bandung, Jl. Ganesha No. 10, Lebak Siliwangi, Kecamatan Coblonng, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Penelitian Lapangan berlokasi di:

- 1) Subdit Wilayah II (Jawa dan Bali) Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah, Direktorat Penertiban dan Pemanfaatn Ruang, Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN, Jl. RadenPatah I No.1, RT.2/RW.1, Selong, KebayoranBaru, Kota Jakarta Selatan, Daerah KhususIbukota Jakarta 12110,
- 2) BAPPEDA Prov Jawa Barat, Jl. Ir. H. Juanda, Nomor 287, Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 3) Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, Jl. Cianjur No.34, Kacapiring, Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat 40195
- 4) Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung, Jl. Cianjur No.34, Kacapiring, Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat 40271
- 5) Dinas Lingkungan Hidup Kota Bandung, Jl. Sadang Tengah Nomor 4-6, Sekeloa, Kota Bandung, Jawa Barat.