

**ANALISIS PENGENDALIAN RENCANA TATA RUANG KOTA DALAM
PENDIRIAN MALL DINOYO CITY
(Sudi Pada Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Malang)**

SKRIPSI



Oleh :

ROBINSON UMBU JAIWU

NIM : 2014210125

**KOMPETENSI KEBIJAKAN PUBLIK
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PABLIK
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN POLITIK
UNIVERSITAS TRIBHUWANA TUNGGADDEWI
MALANG**

2020

RINGKASAN

Pengendalian adalah suatu proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dengan teknik penentuan informan yang digunakan *purposive sampling*. Metode pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisa data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Keabsahan data menggunakan teknik triangulasi sumber data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengendalian pendirian *mall dinoyo city* telah memenuhi semua syarat dan ketentuan yang ada di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang. Pendirian bangunan Mall *dinoyo city* juga telah berdasarkan pada Peraturan Daerah No 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Malang Tahun 2010-2030 yaitu terdapat pada pasal 20 point (b) bahwa daerah Dinoyo adalah termasuk dalam kawasan perdagangan dan jasa.

Kata Kunci : Pengendalian, Rencana tata ruang, Pendirian bangunan

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia saat ini sementara melakukan pembangunan disegala bidang dalam mencapai cita-cita kemerdekaan Bangsa Indonesia. Setiap kegiatan dalam rangka mengisi kemerdekaan Bangsa Indonesia dan pelaksanaan pembangunan disegala bidang. Fenomena pembangunan tata ruang perkotaan yang semakin langka dan mengakibatkan penggunaan lahan semakin berkurang. Secara filosofis bahwa NKRI (Negara Kesatuan Republik Indonesia) sebagai ruang wilayah yang meliputi ruang darat, laut, udara, termasuk ruang bumi, serta sumber daya juga merupakan karya Tuhan Yang Maha Esa bagi Bangsa Indonesia yang perlu disyukuri, dijaga dan dikelola secara berkelanjutan yang sebesar-besar demi kemakmuran rakyat Indonesia sesuai dengan amanat yang terkandung dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Negara Ripublik Indonesia, serta makna yang terkandung dalam pancasila. (Arba, 2017: 56-57).

Mengingat bahwa fungsi ruang adalah tempat bagi semua makhluk ciptaan Tuhan bagi manusia maupun makhluk hidup lainnya, untuk melakukan aktivitas dan menjaga kelangsungan hidup semua makhluk. Menyambung dengan hal tersebut dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan ditingkat kabupaten/kota, sangat diwajibkan memiliki penataan ruang

kota yang dapat menyelaraskan lingkungan yang alami dan lingkungan buatan tangan manusia, sehingga dapat dipadukan antara yang alami dan yang buatan manusia secara teratur. Hal tersebut sangat bermanfaat bagi kelangsungan semua makhluk hidup, karena manusia memerlukan tata ruang untuk keberlangsungan dan kenyamanan hidupnya. Dengan mewujudkan pengelolaan yang baik terhadap tata ruang maka akan menciptakan keharmonisan dan dapat berhasil guna bagi masyarakat.

Otoritas atas pelaksanaan perencanaan tata ruang dilimpahkan kepada pemerintah daerah. Walaupun negara melimpahkan wewenang untuk pemerintah daerah untuk mengelola tata ruang, serta pelaksanaan perencanaan tata ruang tetap dilakukan sesuai peraturan yang ada serta menghormati hak dasar masyarakat. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat yang memiliki kepentingan atau yang memiliki hak tidak merasa dirugikan oleh kegiatan perencanaan tata ruang yang dilakukan oleh pemerintah. Dengan kata lain bahwa pengambilan keputusan tentang rencana tata ruang akan tetap melibatkan masyarakat di daerah tempat yang akan direncanakan dalam penataan ruang. Masyarakat memiliki kewenangan untuk mengetahui rencana tata ruang yang dicanangkan oleh pemerintah, karena masyarakat adalah yang terdampak akan adanya penataan ruang di daerah kabupaten atau kota.

Penataan ruang erat kaitannya dengan perencanaan tata ruang dengan melihat struktur kotanya. Sehingga rencana tata ruang adalah suatu perencanaan yang dilakukan secara matang dalam menata kota, sehingga dalam penerbitan suatu aturan maka provinsi dan atau kabupaten/kota diharuskan mempunyai peraturan daerah yang

akan menjadi panduan untuk perencanaan tata ruang baik dalam jangka panjang, menengah atau pendek dalam pelaksanaan penataan ruang kota. Namun dalam beberapa tahun terakhir penataan ruang semakin sering dikaitkan dengan dinamika kondisi pembangunan perkotaan dan atau wilayah di Indonesia. Hubungan yang semakin kompleks antara kegiatan dan penggunaan lahan dalam beberapa dekade terakhir telah mengakibatkan perselisihan tidak hanya ditingkat pemerintah namun terjadi juga dikalangan masyarakat. Dalam mewujudkan suatu tata ruang maka diperlukan adanya aturan dimana pemerintah dan masyarakat dapat bermusyawarah terkait dengan rencana tata ruang. Dengan adanya keputusan bersama maka pelaksanaan rencana tata ruang dapat dilaksanakan tanpa adanya konflik yang timbul antara masyarakat dan pemerintah selaku pelaksana.

Pengembangan daerah yang tidak tercantum dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) dapat mempengaruhi penggunaan lahan tidak terbangun. Perencanaan tata ruang dapat dikatakan baik bila dalam pelaksanaannya mengikuti prosedur yang ada dan telah sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Aturan mengenai rencana tata ruang harus dijalankan sesuai dengan prosedur yang ada dan ditaati oleh pemerintah terkait. Rencana penataan ruang diharapkan menjadi acuan bagi arah pembangunan suatu daerah. Suatu daerah atau kota dapat dilihat baik dan rapi bila dalam perencanaan sampai pada pelaksanaan tata ruang dilakukan dengan tetap mematuhi peraturan yang ada dan telah terencana. Aturan mengenai tata ruang harus berlaku disetiap kabupaten/kota. Daerah Kota Malang adalah salah satu kota terbesar kedua setelah kota surabaya di Jawa Timur. Kota Malang terus mengalami kemajuan

she ingga merubah rencana tata ruang yang telah ada sebelumnya. Dampak dari adanya ruang publik ini bukan saja dialami oleh Kota Malang saja namun hampir semua kota-kota besar di Indonesia. Pesatnya perkembangan tempat berbelanja dimana menjadi pusat perhatian masyarakat untuk berbelanja yang modern adalah salah satu fenomena yang ditemukan diberbagai kota besar dan kota kecil di Indonesia. Dengan adanya pusat perbelanjaan memiliki dampak tersendiri pada pengembangan kota. Pendirian pusat perbelanjaan atau *mall* di Kota Malang merupakan suatu keuntungan bagi pemerintah daerah dalam bidang PAD (Pendapatan Asli Daerah) melalui pajak pengembangan dan usaha-usaha lainnya. Akan tetapi bagi kalangan bisnis atau investor, mall adalah suatu bisnis yang sangat menjanjikan dimana kota malang didukung oleh banyaknya masyarakat pendatang baru.

Kebijakan Kota Malang melalui dengan diterbitkan PERDA (Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2020). Tentunya akan memberikan dampak yang baik jika dari pelaku kebijakan tersebut dapat menjalankan sesuai yang ada dalam PERDA tersebut. Perencanaan tata ruang dilakukan secara bertahap. Maka perencanaan yang lebih detail harus didahului dengan rencana yang lebih umum. Penataan yang lebih umum ini berfungsi sebagai dokumen induk agar penataan ruang secara berkesinambungan dan sejalan dengan tujuan penataan ruang nasional. Perencanaan tata ruang dapat dikelompokkan menurut sistem, fungsi utama daerah, kawasan administrasi, kerja regional, dan nilai strategis daerah.

Berbagai penyimpangan di Kota Malang, banyak terjadi seperti pembangunan rumah dekat sungai, pembangunan gedung pusat perbelanjaan (*mall*). Sehingga pengendalian sangat diperlukan dalam mengurangi penyimpangan dalam tata ruang di Kota Malang. Berbagai masalah di Kota Malang yang semakin banyak dan kompleks, meskipun Kota Malang terkategori sebagai kota besar kedua di Jawa Timur, dan ditunjang aktivitas jumlah penduduknya kurang dari satu juta jiwa. Kota Malang telah menjadi kota metropolitan. Dapat dibayangkan bila Kota Malang yang dulunya berhawa dingin dan berada di dataran tinggi dengan pemandangan pegunungan yang sangat indah dipandang. Implikasinya adalah bahwa ada perubahan dalam fungsi ruang. Inci demi inci lahan yang belum dikembangkan mulai menjadi lahan yang diperuntukkan untuk kebutuhan masyarakat. Iklim telah berubah sejalan dengan berbagai perkembangan dan pembangunan Kota Malang. Berbagai perubahan iklim sudah sangat terasa di daerah Kota Malang. Kota Malang yang dulunya merupakan daerah sejuk kini seperti kota-kota besar lainnya yang mengalami peningkatan suhu atau semakin panas. Berbagai masalah yang ada, timbul karena adanya perencanaan tata ruang yang dilakukan dengan tidak melakukan musyawarah bersama antara masyarakat dan pemerintah. Sehingga menyebabkan perubahan suhu yang meningkat. peningkatan suhu tersebut tidak terlepas dari perubahan tata ruang kota, dengan semakin banyaknya lahan terbangun (Malang Times 26/04/2018).

Berbagai fenomena perkembangan tata ruang di Kota Malang yang semakin rumit membuat penggunaan lahan semakin berkurang. tanah adalah sumber daya pembangunan yang memiliki karakteristik unik. Oleh karena itu, kebutuhan lahan

yang akan diarahkan untuk kegiatan yang paling tepat untuk karakteristik fisik dan dikelola dengan baik sehingga mampu menampung kegiatan masyarakat yang berkembang. (Monica 2015 : 5).

Pengendalian rencana tata ruang kota merupakan salah satu langkah yang paling efektif dalam meminimalisir penggunaan lahan di Kota Malang, langkah ini tentunya menjadi langkah yang paling kongkrit guna mengurangi tingkat kepadatan pembangunan di Kota Malang. Dengan demikian maka langkah yang dianggap paling kongkrit adalah pengendalian rencana tata ruang kota dalam mengatasi permasalahan yang akan muncul.

1.2. Rumusan Masalah

Sesuai dengan uraian diatas dapat dipaparkan, dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pengendalian pendirian bangunan *Mall Dinoyo City* oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam pengendalian rencana tata ruang oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang?

1.3. Tujuan penelitian

Mengacu pada rumusan masalah diatas, yang telah diuraikan maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis proses pengendalian pendirian bangunan Mall Dinoyo City oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang!
2. Untuk menganalisis faktor pendukung dan penghambat dalam pengendalian rencana tata ruang kota oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang!

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian sebagai berikut :

1. Untuk Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Secara Khusus Program Studi Ilmu Administrasi Publik, diharapkan dapat menjadi referensi selanjutnya.
2. Untuk Instansi, supaya penelitian bisa menjadi bahan pertimbangan dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan tata ruang wilayah Kota Malang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba. 2017. *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah. Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Moleong. 2016. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung. PT Remaja Rosdakarya
- Nugroho, Ari Dian. 2017. *Pengantar Manajemen untuk organisasi bisnis, publik, dan nirlaba*. Malang. UB. Press. Malang.
- Pratama. 2015. *Menata Kota Melalui Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)*. Yogyakarta. Andi
- Siagan, P. Sondang. 2006, *Manajemen Sumber Daya Manusia*, Cetakan Ketiga Belas. Jakarta. Bumi Aksara.
- Sugiyono. 2016. *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D Bandung*. Alfabeta. Bandung.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Suparno. 2017. *Implementasi kebijakan publik dalam praktek (implementasi kebijakan ketahanan pangan kabupaten rembang)*. Sidoarjo. Dwiputra Pustaka Jaya.
- Utama, Arya. 2008. *Pembangunan Berkelanjutan Dalam Kerangka Otonomi Daerah*. Bandung: Pustaka Sutra
- Winarno, Budi. 2014. *Kebijakan Publik, Proses, Dan Studi Kasus*, Yogyakarta : CAPS (Center Of Academic Publishing Service).

Jurnal

- Arlansyah, Rudi. 2018. Analisis Kebijakan Pemerintah dalam Penataan Ruang Berbasis Lingkungan. Fakultas Hukum. Universitas Lampung. Diakses Tanggal 22 Januari 2019.
- Elvie, Dyah Fitriana. 2014. Implementasi Kebijakan Tata Ruang Wilayah Dalam Mewujudkan Pembangunan Kota Berkelanjutan. *Jurnal Administrasi Publik*, Universitas Brawijawa. Malang.

- Kurnia, Hariyani. 2017. Pengaruh Pengawasan Manajer Dan Pemberian Insentif Terhadap Kinerja Karyawan (Studi Pada Karyawan Hotel Alpha Pekanbaru). Jurnal Administrasi Bisnis. Fakultas Administrasi. Universitas Riau.
- Monica. 2015. Jurnal. Zonasi Lahan Dan Pemanfaatannya (Studi Tentang Kebijakan Tata Ruang Dan Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tahun 2010-2030) Malang.
- Pradhana, Rezky. 2013. Pengendalian Emisi Gas Buang Kendaraan Bermotor di Kota Bandar Lampung. Skripsi Bagian Hukum. Bandar Lampung. Universitas Lampung.
- Saputra, Hendrasmana. 2012. *Kajian Implementasi Peraturan dalam Rangka Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Kasus Kawasan Padat di Jakarta*, Tesis Program Studi Magister Perencanaan Kota dan Daerah – Yogyakarta. Program Pasca Sarjana UGM.
- Setyaningsih, Istianah. 2016. Analisis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dikota Salatiga. Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Mandala Indonesia.
- Siregar, Jonathan. 2016. pengawasan penataan ruang menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang di Kota Medan. Universitas Sumatera Utara. Tanggal 23 Januari 2019

Peraturan dan Undang-Undang

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 – 2030.

Undang-Undang Republik Indonesia No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Kamus

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Online

DPUPR Kota Malang (<https://dpupr.malangkota.go.id/>. Diakses pada tanggal 27 Desember 2018 (Online))

Fitria, Yesinia. 2015. Sejarah Kota Malang (<https://kelsumbersari.malangkota.go.id/sejarah-kota-malang/>diakses pada tanggal 21 Januari 2019 (Online).