

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perkembangan perumahan akhir-akhir ini meningkat dengan pesat, hal tersebut disebabkan oleh karena tuntutan yang sangat tinggi dan mendesak akan kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Ini merupakan persoalan yang sangat dominan dalam kelangsungan hidup manusia untuk menjalankan segala aktivitasnya.

Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan, minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, dan serasi. Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, termasuk pembangunan kota-kota baru, perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-

nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat pula mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan disektor lain. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu dilaksanakan kerjasama antar pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas. Untuk membiayai pembangunan perumahan dan pemukiman, maka lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu ditingkatkan dan dikembangkan peranannya sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal yang memungkinkan pembangunan rumah milik dan sewa dalam jumlah besar. Sejalan dengan itu perlu diciptakan iklim yang menarik bagi pembangunan perumahan baik oleh masyarakat maupun oleh perorangan antara lain dengan penyediaan kredit yang memadai, pengaturan persewaan dan hipotik perumahan. Disamping itu perlu didorong partisipasi masyarakat dalam pemupukan dana bagi perumahan.<sup>1</sup>

Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia yang seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kekuasaan batiniah dalam

---

<sup>1</sup> D.R Andi Hamzah, S.H et all, 1990, Dasar-dasar Hukum dan Perumahan, Bhineka Cipta, Jakarta, hlm 1

suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Dalam pasal 33 ayat (3) Amandemen UUD 1945 menyebutkan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. “

Indonesia memiliki kekayaan alam yang beranekaragam macamnya yang terkandung didalamnya, dan salah satunya adalah tanah. Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, terlebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai peran yang sangat vital, artinya dalam semua aspek kehidupan manusia berkaitan dengan tanah, misalnya sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pembangunan. Adanya hak menguasai dari negara seperti yang diatur dalam pasal 33 ayat (3) Amandemen UUD 1945, diatur lebih lanjut pada pasal 2 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa negara sebagai organisasi tertinggi bagi seluruh rakyat Indonesia, mempunyai wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang dalam pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut dimaksudkan agar segala peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan sumber daya alam

Indonesia dapat digunakan bagi kelangsungan hidup rakyat masa kini maupun masa depan, serta sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Penataan ruang berperan penting dalam pembangunan, yaitu untuk memanfaatkan ruang agar tercapai pemanfaatan yang berkualitas, agar produk perencanaan tata ruang tersebut mempunyai daya yang mengikat bagi masyarakat maupun pemerintah, maka perlu diberikan kekuatan hukum dengan menuangkan dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan tata ruang wilayah dalam kaitannya dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 terdapat dalam pasal 14 yang menyatakan bahwa :

- 1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat 2 dan 3, pasal 9 ayat 2 serta pasal 10 ayat 1 dan 2 pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :
  - a. Untuk keperluan Negara
  - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa
  - c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
  - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu
  - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan
- 2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerahnya masing-masing.

Rencana umum yang dibuat oleh pemerintah tersebut meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus dari tiap-tiap daerah sehingga dari rencana tersebut maka penggunaan tanahnya secara terpimpin dan teratur.

Sehubungan dengan rencana umum yang dibuat oleh pemerintah dalam hal penggunaan tanah diwajibkan kepada setiap pemilik atau pemegang hak atas tanah, setiap badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah untuk memelihara tanah dengan sebaik-baiknya, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Hal ini diatur dalam pasal 15 UUPA yang menentukan bahwa:

“Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.”

Mengingat besarnya ruang nasional Indonesia, maka diperlukan suatu sistem perencanaan tata ruang yang menyangkut seluruh wilayah Indonesia untuk itu pemerintah membuat UU Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Menurut pasal 1 angka 5 UU Nomor 26 Tahun 2007 Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penataan ruang sebagai proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan sistem yang tidak terpisah satu dengan lainnya. Perencanaan tata ruang merupakan kegiatan merumuskan dan menetapkan manfaat ruang dan kaitannya berdasarkan kegiatan-kegiatan yang perlu dan dapat dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan manusia dimasa yang akan datang.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Daud Silalahi, 1996, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Indonesia*, Alumni : Bandung, hal 81.

Pasal 2 UU Nomor 26 Tahun 2007 menentukan bahwa penataan ruang berasaskan :

- a. keterpaduan;
- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. keberlanjutan;
- d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. keterbukaan;
- f. kebersamaan dan kemitraan;
- g. perlindungan kepentingan umum;
- h. kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. akuntabilitas.

Penataan ruang menjamin seluruh kepentingan, baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat secara adil dengan memperhatikan kepentingan ekonomi yang lemah. Penataan ruang yang terpadu adalah penataan ruang yang dianalisis yang dirumuskan menjadi satu kesatuan dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Penataan ruang dilakukan secara terpadu dan menyeluruh mencakup aspek waktu, modal, optimasi, daya dukung dan berhasil guna adalah bahwa penataan ruang harus dapat mewujudkan kualitas ruang yang sesuai dengan potensi dan fungsi ruang. Penataan ruang harus dapat menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan, keseimbangan, pertumbuhan dan perkembangan antar sektor, antar daerah, serta sektor daerah dalam satu kesatuan wawasan nusantara. Penataan ruang yang berkelanjutan adalah penataan ruang yang menjamin kelestarian, daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi. Penataan ruang diselenggarakan secara terbuka maksudnya rencana tata ruang selain diketahui oleh pemerintah sebagai pelaksana juga diketahui oleh

masyarakat umum sehingga mereka dapat berperan serta dalam perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Yang dimaksud persamaan dan keadilan dalam penataan ruang adalah setiap orang mempunyai hak untuk menikmati manfaat ruang termasuk penambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang serta berperan serta dalam memelihara kualitas ruang sehingga terwujud persamaan dan keadilan dalam pemanfaatan ruang.

Dalam pasal 33 ayat (1) dan (2) UU No. 26 Tahun 2007 disebutkan bahwa:

- 1) Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.
- 2) Dalam rangka pengembangan penatagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain.

Pola pengelolaan, tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Pelaksanaan perangkat insentif dan disinsentif tidak boleh mengurangi hak penduduk sebagai warga negara yang meliputi pengaturan atas harkat dan martabat yang sama, hak memperoleh dan mempertahankan ruang hidupnya.

Pelaksanaan penatagunaan tanah harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), hal ini sesuai dengan pasal 4 ayat (1), (2), dan (3) PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penataan Ruang, yaitu :

- 1) Dalam rangka pemanfaatan ruang dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah.
  - 2) Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan di bidang pertanahan di Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya.
  - 3) Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
- Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota wujud pedoman bagi kegiatan pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah tersebut dan sekaligus wujud dasar dalam pemberian rekomendasi pengendalian pemanfaatan ruang, sehingga pemanfaatan ruang dalam pelaksanaan pembangunan selalu sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang sudah ditetapkan.

Menurut ketentuan dalam pasal 6 PP No. 16 Tahun 2004 kebijakan penataan tanah diselenggarakan terhadap :

- a. bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar;
- b. tanah negara;
- c. tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dapat dikatakan bahwa antara penataan ruang dan penatagunaan tanah saling berhubungan antara satu sama lain yaitu bahwa penggunaan atau pemanfaatan tanah harus diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah masing-masing.

Mengenai penggunaan tanah untuk rumah tinggal diatur lebih khusus antara lain dalam UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan



KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

Dalam pasal 1 angka (1) UU No. 4 Tahun 1992 diartikan sebagai berikut :

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Menurut penjelasan umum UU No. 4 Tahun 1992 untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pengembangan dan pemilikan setiap rumah hanya dapat dilaksanakan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain terhadap tanah yang digunakan untuk rumah tinggal dapat diberikan status hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik. Pasal 1 ayat (1) KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

1. hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya  $600\text{m}^2$  atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali hak milik.
2. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya  $600\text{m}^2$  atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Pada dasarnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bertujuan untuk menciptakan tertib mendirikan bangunan dan rumah agar tercipta lingkungan yang seimbang sesuai tata ruang. Hal itu juga terjadi di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Kecamatan Depok terdiri dari tiga kelurahan, yaitu Kelurahan Condongcatur, Kelurahan Catur Tunggal, dan Kelurahan Maguwoharjo. Khususnya di Kelurahan Condongcatur sebagian wilayahnya terdapat rumah-rumah penduduk, ruko-ruko, dan perumahan yang telah banyak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kecamatan Depok sebagai wilayah penyangga yang berbatasan langsung dengan kota Yogyakarta mempunyai potensi sangat besar untuk tumbuhnya usaha dan pemukiman misalnya adanya bangunan mall-mall yang sekarang ini semakin banyak, sarana pendidikan, perumahan-perumahan mewah yang ada di Kecamatan Depok yang sangat diminati banyak masyarakat. Dengan adanya bangunan-bangunan tersebut, maka diperlukan adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) agar dengan melalui perizinan dalam kegiatan pembangunan menjadi tertib dan dengan tertib tersebut mendapat perlindungan hukum jika terjadi penggusuran.

Dilihat dari manfaat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sangat penting bagi masyarakat. Dengan adanya izin akan dapat mengurangi persoalan-persoalan pencemaran lingkungan, banyaknya penggusuran-penggusuran yang disebabkan kurangnya masyarakat yang belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap bangunan-bangunan diharapkan dapat mengurangi penggusuran-penggusuran karena pemilik Izin

Mendirikan Bangunan (IMB) akan merasa aman telah mempunyai kekuatan hukum dalam mendirikan bangunan dan rumah.

Selanjutnya dalam penulisan ini secara khusus akan membahas terkait bagaimana pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) setelah berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan. Menurut pasal 1 huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 1990, yang dimaksud dengan peraturan bangunan adalah meliputi ketentuan bangunan, Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Menurut Pasal 1 huruf h menyatakan bahwa bangunan adalah susunan suatu yang bertumpu pada landasan dan terikat dengan tanah dan mempunyai fungsi. Kemudian dalam pasal 1 huruf m juga diterangkan mengenai mendirikan bangunan adalah mendirikan, memperbaiki/rehabilitasi, memperluas, mengubah atau mengembangkan suatu bangunan atau sebagainya termasuk pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan tersebut diatas. Dan juga dalam pasal 1 huruf n menyatakan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin untuk mendirikan, mengubah, memperbaiki dan atau membongkar bangunan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pendirian bangunan untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan?

2. Apakah penggunaan tanah untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui apakah pendirian bangunan untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan. Dan untuk mengetahui apakah penggunaan tanah untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Sleman.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan rmanfaat:

- a. Secara teoritis

Penelitian ini sangat penting terutama berkaitan dengan teori-teori yang telah dipelajari oleh mahasiswa selama kuliah dan perkembangan pengetahuan ilmu, khususnya hukum pertanahan dan untuk mengatasi masalah bidang pertanahan yang selalu berkembang. Dengan adanya penelitian ini akan memperjelas, mempertegas, dan memperkuat objektivitas suatu teori yang akan didapat.

- b. Secara praktis

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembangan ilmu hukum, terutama hukum pertanahan yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Sleman.

- 2) Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi masyarakat pada umumnya dan perkembangan ilmu hukum dibidang perizinan.
- 3) Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) dan Pemerintah Daerah dalam rangka menghasilkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang lebih baik.

#### **E. Keaslian penelitian**

Dengan ini penulis nyatakan bahwa Penelitian Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikat atau plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikat ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

#### **F. Batasan konsep**

1. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
2. Peraturan bangunan adalah meliputi ketentuan bangunan, Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
3. Bangunan adalah sesuatu yang bertumpu pada landasan dan terikat dengan tanah dan mempunyai fungsi.
4. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin untuk mendirikan, mengubah, memperbaiki dan atau membongkar bangunan.

## G. Metode penelitian

### 1. Jenis penelitian

Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum (*law in action*), dan penelitian ini memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder (bahan hukum)<sup>3</sup>

### 2. Sumber data

Adapun sumber data yang dibutuhkan dalam penulisan ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang akan diteliti.

Data sekunder dibedakan menjadi dua bahan hukum, yaitu :

#### a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer ini meliputi peraturan perundang-undangan, yaitu :

- 1) Amandemen Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- 3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- 4) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

---

<sup>3</sup> Universitas Atma Jaya, *Pedoman Penulisan Hukum / Skripsi*: Yogyakarta, 2006, hal 2

- 5) Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- 7) KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
- 8) Peraturan Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Pembangunan.
- 9) Keputusan Bupati Sleman Nomor 5/Kep. KHD/A/2003 tentang Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- 10) Keputusan Bupati Sleman Nomor 07a/Kep. KDH/A/2004 tentang Pemberian Sanksi Administrasi Bagi Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi literature-literatur yang berkaitan dengan pendirian bangunan untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman setelah berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer, meliputi:

- 1) Buku-buku yang berhubungan dengan hal-hal yang berkaitan dengan materi penulisan skripsi.

- 
- a) Andi Hamzah., Et all,1990, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Bineka Cipta, Jakarta.
- b) A. P. Palindungan, 1993, *Komentar atas Undang-undang Penataan Ruang (Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992)*, Mandar Maju: Bandung.
- c) Choirul Narbuko., Et all, 2002, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.
- d) Daud Silalahi, 1996, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Indonesia*, Alumni : Bandung.
- e) Hartono Hadisoeparto, 2000, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Liberty : Yogyakarta.
- f) Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2008, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung.
- g) M. Musa dan Titi Nurfitri, 1988, *Metodologi Penelitian*, CV. Fajar Agung: Jakarta.
- h) *Pedoman Penulisan Hukum / Skripsi*, Universitas Atma Jaya : Yogyakarta.
- i) Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia: Semarang.
- j) Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta.



- 2) Tulisan-tulisan dalam media massa yang berkaitan dengan materi penulisan skripsi.
- 3) Buku-buku yang membahas mengenai pendirian bangunan untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan.

### **3. Metode pengumpulan data**

#### **a. Wawancara**

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Faktor-faktor itu adalah: pewawancara, yang diwawancarai, topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi wawancara.<sup>4</sup> Dalam hal ini para pihak yang akan diwawancarai adalah Pejabat Staf Perizinan Kimpraswil, Staf Koordinator Perizinan dan Pembangunan Kecamatan Depok dan Staf bagian Pembangunan Kelurahan Condongcatur.

---

<sup>4</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, S.H, 1988, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Semarang, hal 57.

b. Kuisoner

Kuisoner yaitu daftar yang berisikan suatu rangkaian pertanyaan mengenai suatu hal atau suatu bidang. Kuisoner dipergunakan untuk mendapatkan data dari populasi yang luas atau populasi yang terdiri dari beraneka macam golongan atau kelompok yang tersebar. Penggunaan kuisoner mempunyai dua fungsi utama yaitu untuk mendapatkan deskripsi mengenai suatu gejala serta untuk pengukuran variabel-variabel dari individu maupun dari kelompok. Dengan memperoleh suatu gambaran melalui penggunaan kuisoner, peneliti dapat memperoleh pengetahuan yang mendalam mengenai suatu gejala, maupun untuk menjelaskan mengenai gejala tersebut bahkan dapat membuat prediksi-prediksi.<sup>5</sup>

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari buku-buku literature dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di tiga kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman yang terdiri dari 17 Kecamatan, diambil tiga Kecamatan secara random sampling, yaitu Kecamatan Depok, Kecamatan Sleman, dan Kecamatan Mlati. Peneliti mengambil sampel dari 3 kecamatan tersebut, karena ketiga

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal 62

kecamatan tersebut merupakan kecamatan yang paling padat di kabupaten Sleman.

## **5. Populasi dan Sampling**

Populasi dalam penelitian ini adalah adalah orang yang sedang mendirikan bangunan untuk rumah tinggal dan sedang melakukan pengurusan, maupun yang sudah mendirikan bangunan untuk rumah tinggal untuk wilayah Kabupaten Sleman. Sampel dalam penelitian ini ada tiga kecamatan, yaitu Kecamatan Depok, Kecamatan Sleman, dan Kecamatan Mlati. Dari masing-masing kecamatan diambil dua desa secara random sampling. Random sampling adalah teknik pengambilan sampel dimana semua individu didalam populasi baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel.<sup>6</sup>

Sampel tersebut terdapat di kecamatan :

- a. Kecamatan Depok diambil desa Catur Tunggal dan desa Condong Catur.
- b. Kecamatan Sleman diambil desa Tridadi dan desa Pendowoharjo.
- c. Kecamatan Mlati diambil desa Tirto Adi dan desa Sumber Adi.

## **6. Responden dan Narasumber**

- a. Responden

Dari masing-masing desa diambil 5 orang responden secara purposive sampling. Dari Kecamatan Depok diambil 10 orang responden,

---

<sup>6</sup> Drs. Cholid Narbuko et all, 2002, Metodologi Penelitian, Bumi Aksara, Jakarta, hlm 111

kemudian Kecamatan Sleman diambil 10 orang responden, dan Kecamatan Mlati diambil 10 orang responden. Sehingga jumlah responden seluruhnya adalah 30 orang responden.

b. Narasumber

- 1) Pejabat Staf Perizinan Kimpraswil Kabupaten Sleman.
- 2) Staf Koordinasi Perizinan dan Pembangunan Kecamatan Depok.
- 3) Staf Bagian Pembangunan Kelurahan Condongcatur.

### **7. Metode Analisis Data**

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai kata-kata yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.<sup>7</sup>

Metode berfikir menggunakan metode induktif yaitu cara berfikir dengan cara menarik kesimpulan dari hal yang bersifat khusus ke umum.

## **H. Sistematika Penulisan Hukum**

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Pendahuluan menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum (UI Press), hal 25.

## BAB II: PEMBAHASAN

Pembahasan terdiri dari empat bagian, yaitu bagian pertama menguraikan tentang tinjauan umum tentang Penataan Ruang dan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; bagian kedua menguraikan tentang tinjauan tentang Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 1991 tentang Peraturan Bangunan; bagian ketiga menguraikan tentang tinjauan tentang Keputusan Bupati Sleman Nomor 5/Kep. KDH/A/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan; bagian keempat hasil penelitian yang terdiri dari hasil monografi Kabupaten Sleman, identitas responden, kepemilikan IMB, dan prosedur IMB.

## BAB III: PENUTUP

Penutup berisi kesimpulan dan saran.