

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara kesatuan yang berbentuk republik. Tujuan negara Indonesia berdasarkan pembukaan UUD 1945 alinea ke-4, antara lain: memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta menjaga ketertiban dunia. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dibentuk pemerintahan baik pemerintahan pusat maupun pemerintahan daerah.<sup>1</sup>

Indonesia sebagai negara yang sedang membangun berusaha untuk melakukan pembangunan di segala bidang kehidupan untuk mencapai masyarakat yang sejahtera. Salah satu tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur secara merata baik dari materiil maupun spiritual, dimana pembangunan nasional merupakan pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia.<sup>2</sup>

Pada dasarnya pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, dan makmur, merata, materiil, spritual melalui peningkatan taraf hidup masyarakat, kecerdasan dan kesejahteraan rakyat.

<sup>1</sup> UUD 1945 Pembukaan UUD 1945, ( Jakarta : 1945 ), h.1

<sup>2</sup> Ni'matul Huda, *Hukum Tata negara Indonesia*, ( Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada), h.91

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Mengingat Indonesia sebagai negara dengan wilayah yang luas yang terdiri dari ribuan pulau dengan budaya, sosial dan kondisi perekonomian yang berbeda antar masing-masing daerah membutuhkan suatu sistem pembangunan daerah yang lebih efektif. Menghadapi kondisi yang demikian maka pemerintah memberikan otonomi pada pemerintah daerah yang dimaksudkan agar daerah tersebut mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri.<sup>3</sup>

Sektor pembangunan daerah antara lain meliputi arah pembangunan daerah, peningkatan kerja sama antar daerah dan kemampuan daerah untuk teratur melaksanakan pembangunan yang berwawasan lingkungan. Peningkatan peran serta masyarakat dan kemampuan manajemen pembangunan seluruh aparatur pemerintah daerah peningkatan pengembangan desa swadaya dan swakarsa menuju perkotaan yang efisien dan efektif serta penciptaan lingkungan yang sehat, rapi, aman dan nyaman.

Dengan semakin pesatnya pengembangan kecamatan sesuai dengan lajunya pemanfaatan dan pengendalian ruang kecamatan secara terpadu, menyeluruh, efisien dan efektif. Dalam rangka penataan kecamatan yang serasi dan seimbang, untuk terwujudnya kecamatan yang indah, tertib, aman dan nyaman perlu melakukan pengawasan ruang kecamatan secara optimal.

<sup>3</sup> Syaukani, dkk, *Otonomi Daerah dalam Negara Kesatuan*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2007), h. 173

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam penyelenggaraan pembangunan fisik berupa bangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan pribadi, atau badan perlu adanya pelayanan, pembinaan, pengaturan, pengawasan dan pengendalian bangunan yang harmonis dan sehat lingkungan. Untuk mewujudkan hal diatas perlu dibentuknya proses dalam mendirikan bangunan. Salah satunya adalah pengawasan mendirikan suatu bangunan.

Salah satu bentuk peraturan daerah yang bersifat mengatur adalah Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 03 tahun 2004 tentang Izin Mendirikan Bangunan ( Perda IMB ). Peraturan ini merupakan upaya pemerintah Kabupaten Kampar untuk mengendalikan dan mengawasi pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Kampar serta upaya untuk menghimpun potensi dana dari masyarakat sebagai pendapatan asli di daerah. Perda IMB ini sebagaimana halnya dengan produk peraturan perundang-undangan lainnya adalah dilengkapi dengan perangkatan sanksi yang mengikat bagi warga masyarakat.

Menurut Pasal 3 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2004 menyatakan setiap permohonan izin mendirikan bangunan terlebih dahulu harus mengajukan permohonan kepada Kepala Daerah. Dinas PU Kimpraswil dan atau instansi lain yang berwenang yang ditunjuk oleh Kepala Daerah rangkap 3 ( tiga ) dilengkapi dengan :

1. Izin prinsip, UPL/IKL
2. Foto copy surat tanah, surat jual beli, surat hibah
3. Surat pernyataan tanah tidak bersengketa yang diketahui Lurah

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Surat pernyataan tanah tidak pernah diwakafkan/dipindah tangankan yang diketahui oleh Lurah.
5. Foto copy tanda lunas pajak bumi dan bangunan tahun terakhir.
6. Foto copy kartu tanda penduduk ( KTP )
7. Pas foto ukuran 3x4 sebanyak 3 lembar
8. Permohonan di atas kertas segel atau bermaterai
9. Rekomendasi desa
10. Gambar bangunan.<sup>4</sup>

Berdasarkan Perda Kampar Nomor 03 tahun 2004 pasal 56 ayat ( 4 ) tentang garis antara muka bangunan pertokoan dengan jalan yaitu:

- a) Yang terletak pada jalan yang lebarnya lebih dari 24 ( dua puluh empat ) meter, ditetapkan minimal 12 ( dua belas ) meter, dihitung dari patokan garis sepadan jalan.
- b) Yang terletak pada jalan lebarnya 16 ( enam belas ) meter sampai 24 (dua puluh empat) meter, ditetapkan minimal 10 (sepuluh) meter, dihitung dari patokan garis sepadan jalan.
- c) Yang terletak pada jalan lebarnya 10 (sepuluh) meter sampai dengan 15 (lima belas) meter, ditetapkan minimal 8 (delapan) meter, dihitung dari patokan garis sepadan jalan.

<sup>4</sup> Pasal 3 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2004. Tentang izin mendirikan bangunan



## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d) Yang terletak pada jalan yang lebarnya 4 (empat) meter sampai dengan 9 (sembilan) meter, ditetapkan minimal 6 (enam) meter, dihitung dari patokan garis sepadan jalan.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis sementara dilapangan, jumlah pembangunan minimarket di Kuok berjumlah 5 minimarket. Namun ada beberapa minimarket yang tidak sesuai dengan peraturan daerah di atas yaitu peraturan daerah Nomor 03 Tahun 2004. Hal tersebut disebabkan fenomena-fenomena sebagai berikut:

1. Yang terletak pada jalan yang lebarnya lebih dari 24 meter, ditetapkan minimal 12 meter, namun hanya 8 meter. Dihitung dari patokan garis sempadan jalan.
2. Yang terletak pada jalan lebarnya 16 meter sampai 24 meter, ditetapkan minimal 10 meter, namun hanya 7 meter. Dihitung dari patokan garis sempadan jalan.
3. Yang terletak pada jalan lebarnya 10 meter sampai dengan 15 meter, ditetapkan minimal 8 meter, namun hanya 5 meter, dari patokan garis sempadan jalan.
4. Yang terletak pada jalan lebarnya 4 meter sampai dengan 9 meter, ditetapkan minimal 6 meter dihitung dari patokan garis sempadan jalan.

Berdasarkan fenomena diatas tersebut mengenai pembangunan seperti pembangunan minimarket di Kuok masih ada yang tidak sesuai

dengan Perda Nomor 03 Tahun pasal 56 ayat (4). Hal itu ditunjuk oleh gejala-gejala sebagai berikut:

1. Masih ada pemilik bangunan yang tidak memperhatikan letak batas garis sempadan.
2. Masih ada para pendiri bangunan yang tidak memasang papan IMB yang dipasang di area bangunan.

Dapat disimpulkan bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 03 Tahun 2004 belum berjalan secara efektif. Hal ini disebabkan oleh beberapa alasan. Kondisi ini menunjukkan bahwa ternyata Peraturan Daerah tersebut belum begitu dikenal oleh masyarakat Kabupaten Kampar, masyarakat hanya mengetahui tentang izin mendirikan bangunan yang harus dipenuhi sebelum mendirikan bangunan tanpa mengetahui dasar hukumnya dan teknis pelaksanaan penerbitan IMB menurut Perda tersebut. Garis-garis bangunan adalah persyaratan yang ditentukan untuk mengatur posisi letak bangunan diatas suatu pekarangan/lahan yang telah ditetapkan ukuran dan jenis perpetakannya (persil). Dalam penjelasan di Pasal 13 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002, Garis Sempadan Bangunan atau GSB tersebut memiliki arti sebuah garis yang membataskan jarak bebas minimum dari sisi terluar sebuah massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Pengertian ini dapat disimpulkan bahwa GSB adalah batas bangunan yang diperbolehkan untuk dibangun rumah atau gedung.

Bangunan tidak sesuai dengan garis sempadan bangunan ( GSB ), tidak akan diberikan izin mendirikan bangunan ( IMB ). Adanya GSB ini

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sangat penting untuk masyarakat karena memberikan keamanan, baik keamanan masyarakat itu sendiri maupun lingkungan sekitar bangunan. Dengan memberikan jarak antara bangunan dengan jalan akan meminimalkan resiko kecelakaan. Akan tetapi, masih banyak dari masyarakat yang membangun semauanya tanpa mempertimbangkan adanya Garis Sempadan Bangunan. Padahal, apabila peraturan tentang Garis Sempadan Bangunan tidak dihiraukan, selain merugikan diri sendiri dengan membahayakan bangun sendiri, akan ada sanksi yang diberikan sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Sanksi yang diberikan dapat berupa peringatan tertulis hingga adanya perintah pembongkaran bangunan dan dapat pula berupa denda. Secara umum, besaran GSB sama dengan setengah dari lebar jalan. Semakin lebar jalan, maka akan semakin besar nilai GSB.

Berdasarkan hal tersebut diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul: **ANALISIS PERATURAN DAERAH KABUPATEN KAMPAR NOMOR 03 TAHUN 2004 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN ( STUDI TENTANG GARIS SEMPADAN BANGUNAN MINIMARKET DI KUOK )**

#### B. Batasan Masalah

Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2004 tentang dari izin mendirikan bangunan terdiri dari 111 pasal, semua pasal tersebut dilaksanakan di daerah Kabupaten Kampar. Oleh karena perdanya banyak memiliki pasal maka penulis membahas pasal 56 ayat (4) tentang garis

**Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sempadan bangunan yang terdapat di kabupaten kampar terkhusus di kuok. Alasannya karena pasal tersebut belum efektif berlaku dan berjalan sesuai peraturan.

**C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tindakan pemerintah terhadap pemilik bangunan yang tidak memperhatikan garis sempadan bangunan dengan jalan sesuai Perda No. 03 Tahun 2004 Pasal 56 ayat (4) di Kuok?
2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi Perda No. 03 Tahun 2004 Pasal 56 ayat (4) di Kuok?

**D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui tindakan pemerintah terhadap pemilik bangunan yang tidak memperhatikan garis sempadan bangunan dengan jalan sesuai Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2004 Pasal 56 ayat (4) di Kuok.
  - b. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2004 Pasal 56 ayat (4) belum efektif di Kuok.
2. Manfaat Penelitian
  - a. Untuk menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman penulis mengenai Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Kampar khusus di Kuok.



**Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran pengetahuan pembaca dan peminat dalam melakukan penelitian terhadap penelitian yang sama dimasa yang akan datang.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan adalah termasuk kategori jenis penelitian observasi, artinya penelitian dilakukan langsung kelapangan guna mendapatkan data primer.

### **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini adalah berlokasi di Kuok Kabupaten Kampar. Adapun alasan penulis memilih lokasi penelitian ini antara lain karena masih ada pembangunan di wilayah Kuok tidak sesuai dengan perda yang berlaku.

### **3. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah 20 orang dinas PU Cipta Karya, dan 5 orang pemohon izin mendirikan bangunan. Dalam menentukan sampel penulis menggunakan metode purposive sampling yaitu menentukan sampel dengan pertimbangan tertentu yang dipandang dapat memberikan data secara maksimal. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah 5 orang pegawai Dinas Cipta Karya yang terdiri dari 1 orang Kepala Seksi Perizinan Bangunan Dinas Cipta Karya

dan 4 orang Staf bagian Perizinan Bangunan dan 3 orang pemohon izin mendirikan bangunan.

#### 4. Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari sumbernya mengenai masalah pokok yang penulis teliti melalui wawancara secara langsung kepada Dinas PU dan pemohon izin mendirikan bangunan.
- b. Data Sekunder, yaitu data-data yang dikumpulkan untuk mendukung tujuan dari penelitian ini, seperti mengutip dari studi perpustakaan, buku-buku, Perda Nomor 03 Tahun 2004 dan pendapat para ahli serta Undang-undang tentang Otonomi Daerah yang masih berlaku.

#### 5. Metode Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh melalui cara dan tahapan sebagai berikut:

- a. Observasi yaitu pengumpulan data dengan mengadakan pengamatan langsung pada objek yang diteliti/langsung turun ke lokasi penelitian.
- b. Wawancara, yakni pengumpulan data dengan cara memberikan pertanyaan secara langsung kepada responden guna melengkapi

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

data-data yang diperlukan tentang objek penelitian ini.<sup>5</sup> Proses tanya jawab secara lisan dengan responden dan pemohon izin mendirikan bangunan.

- c. Studi Kepustakaan yaitu memperoleh data atau informasi melalui membaca buku-buku referensi yang tersedia dipustaka.<sup>6</sup>

#### 6. Analisis Data

Analisis yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yuridis yaitu apa yang dinyatakan responden secara lisan dan perilaku dicatat berdasarkan fakta yang ada dilapangan. Metode induktif yaitu uraian yang diambil dengan mengemukakan kaedah-kaedah khusus dianalisa diambil kesimpulan secara umum.

#### F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman, maka dalam tulisan ini penulis kelompokkan dalam 5 (lima) bab, yaitu:

##### **Bab I : Pendahuluan**

Berisi uraian tentang latar belakang, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

<sup>5</sup> Soejono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, cet.ke-3*(Jakarta:UI Press,2007),h. 24

<sup>6</sup> Rosady ruslan,op.cit,h.31

**Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Bab II : Tinjauan Teoritis**

Berisi tentang perizinan yang terdiri dari pengertian izin, jenis dan bentuk izin, unsur-unsur izin, fungsi dan tujuan perizinan, dan izin sebagai instrumen pengawasan.

**Bab III : Deskripsi Kabupaten Kampar**

Berisikan sejarah singkat kabupaten kampar, visi dan misi kabuapten kampar dan keberadaan Perda Kabupaten Kampar.

**Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Berisi tentang tindakan pemerintah terhadap pemilik bangunan yang tidak memperhatikan garis sempadan antara bangunan dengan jalan sesuai perda no 03 tahun 2004, faktor-faktor yang mempengaruhi perda no. 03 tahun 2004.

**Bab V : Penutup**

Terdiri dari kesimpulan dan saran.