
PENERAPAN PERDA NO.1/1990 TENTANG IMB DALAM PENERTIBAN

IMB DI KABUPATEN SLEMAN

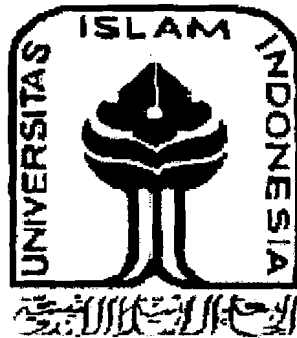
(STUDI PENERAPAN IMB DI SUPERMARKET MAKRO DAN AMBARUKMO PLAZA)

Di ajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Sarjana

S2 Ilmu Hukum pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum

Universitas Islam Indonesia

Tesis



Di susun oleh:

Joko Indarto, SH

No MHS : 059 12 079

BKU : HUKUM TATA NEGARA

Program Studi : Ilmu Hukum

PROGRAM MAGISTER (S2) MAGISTER ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2007

PENERAPAN PERDA NO.1/1990 TENTANG IMB DALAM PENERTIBAN

IMB DI KABUPATEN SLEMAN

(STUDI PENERAPAN IMB DI SUPERMARKET MAKRO DAN AMBARUKMO PLAZA)

Di susun oleh:

Joko Indarto, SH

No MHS : 059 12 079

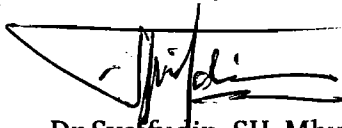
BKU : HUKUM TATA NEGARA

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan ke Dewan Penguji

dalam ujian Tesis

Pembimbing I



Dr.Syaifuldin, SH, Mhum

Tanggal.....^{16/08}.....₃.....

Pembimbing II



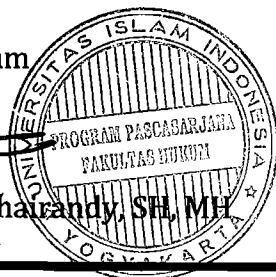
Zairin Harahap, SH, Msi

Tanggal.....^{17/08}.....₃.....

Mengetahui

Ketua Program

Dr.Ridwan Kharandy, SH, MH



Tanggal.....

**PENERAPAN PERDA NO.1/1990 TENTANG IMB DALAM PENERTIBAN
IMB DI KABUPATEN SLEMAN
(STUDI PENERAPAN IMB DI SUPERMARKET MAKRO DAN AMBARUKMO PLAZA)**

Di susun oleh:

Joko Indarto, SH

No MHS : 059 12 079

BKU : HUKUM TATA NEGARA

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dipertahankan didepan Dewan penguji pada tanggal.....dan
dinyatakan LULUS
Tim Penguji

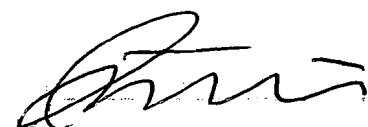
Ketua



Dr. Syarifudin, SH, MHum

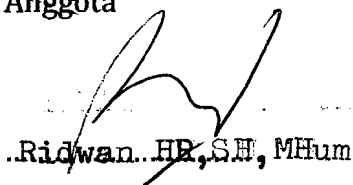
Anggota

Tanggal 16/3/08



Zairin Harahap, SH, MSi

Anggota



Ridwan HB, SH, MHum

Tanggal 17/3/08

Mengetahui

Ketua Program



Dr. Ridwan Khairandy, SH, MHum



Tanggal.....

ABSTRKSI

Penulis dalam penulisan tesis ini mengangkat judul **“PENERAPAN PERDA NO.1/1990 TENTANG IMB DALAM PENERTIBAN IMB DI KABUPATEN SLEMAN (STUDI PENERAPAN IMB DI SUPERMARKET MAKRO DAN AMBARUKMO PLAZA).”**

Saat ini perkembangan Kota Yogyakarta semakin pesat dan semakin padat baik dari segi jumlah penduduk maupun bangunan yang berdiri dan hal ini berpengaruh terhadap kebutuhan akan lahan atau tempat di Kota Yogyakarta padahal semakin lama lahan yang tersedia semakin sempit atau berkurang. Selain itu pusat-pusat keramaian di pusat Kota Yogyakarta semakin padat oleh para pengunjung karena memang selain sebagai pusat kota juga sebagai tempat pusat-pusat keramaian, hal ini semakin lama membuat keadaan di pusat kota semakin tidak teratur. Sehingga Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai rencana atau program untuk memecah atau mengurangi kepadatan di pusat-pusat keramaian di Kota Yogyakarta dengan cara mengalihkan pengembangan pusat keramaian atau pusat-pusat perbelanjaan di daerah sekitar Kota Yogyakarta dan daerah-daerah tersebut masuk dalam wilayah Kabupaten Sleman, daerah-daerah tersebut antara lain wilayah Catur Tunggal dan Condong Catur.

Saat ini banyak kita jumpai pusat-pusat perbelanjaan dengan skala besar tersebar di beberapa tempat di wilayah Kabupaten Sleman. Dan memang saat ini rencana Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam mengurangi kepadatan keramaian di Kota Yogyakarta mulai nampak, kini pusat-pusat perbelanjaan yang berdiri di wilayah Kabupaten Sleman mulai ramai dikunjungi terutama pada hari-hari libur padat oleh pengunjung. Pusat-pusat perbelanjaan yang telah berdiri tersebut, masing-masing berusaha memberikan pelayanan yang terbaik kepada para konsumennya dengan memberikan barang-barang yang berkualitas dengan harga barang yang terjangkau oleh para konsumen. Adapun pusat-pusat perbelanjaan yang berada di wilayah Kabupaten Sleman adalah: Mirota Kampus, Supermarket Hero, Supermarket Makro, Supermarket Alfa, Supermarket Ambarukmo Plaza. Tentunya tidak menutup kemungkinan akan berdiri beberapa pusat-pusat perbelanjaan yang baru di wilayah Kabupaten Sleman.

Tentunya dengan semakin ramainya pusat-pusat perbelanjaan yang berdiri di wilayah Kabupaten Sleman, harus ada peraturan yang mengaturnya agar nantinya tidak menimbulkan permasalahan yang lainnya. Salah satu peraturan yang digunakan untuk mengaturnya adalah Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan. Seperti yang telah tercantum didalam Perda tersebut bahwa tujuan dari Perda ini adalah untuk menerbitkan dan melancarkan pelaksanaan pembangunan dalam daerah Kabupaten Sleman serta untuk

menyesuaikan kembali dengan kebijaksanaan-kebijaksanaan baru dalam kaitannya dengan tata bangunan yaitu tentang keserasian, lingkungan hidup, pariwisata, pemukiman dan sebagainya.

Dalam Perda No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan diatur juga mengenai Izin Mendirikan Bangunan dalam BAB III. Dan peraturan IMB ini diperuntukan bagi seluruh bangunan yang berada di wilayah Kabupaten Sleman. Seluruh bangunan yang akan berdiri wajib memiliki IMB dari Kepala Daerah Sleman dan jika tidak mematuhi peraturan Perda ini maka akan ada sanksi yang akan diberikan sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan. Untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Kepala Daerah Sleman terdapat ketentuan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi kemudian permohonan IMB tersebut diajukan kepada Kepala Daerah Sleman untuk diproses lebih lanjut kemudian akan diberitahukan kepada pemohon permohonannya disetujui atau ditolak. Selain ketentuan dan syarat-syarat yang umum, terdapat syarat tambahan bagi bangunan toko, bengkel, perumahan, kantor, gudang, dan pusat perbelanjaan/supermarket, antara lain: IPT (izin pemanfaatan tanah), rekomendasi dari Dinas Pengairan, Dinas Permukiman Prasarana Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Sipplan.

PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan kepada Bapak dan Ibu serta kakakku tercinta yang telah memberikan doa restu dan dukungan kepadaku selama ini serta tak lupa juga ku persembahkan kepada (Alm) Chintya Muliandari Indarto adikku tercinta, aku selalu merindukanmu dan semoga bahagia di sisiNYA

KATA PENGANTAR

Seiring dengan bergulirnya era otonomi daerah, maka masing-masing daerah berusaha untuk mengembangkan potensi-potensi daerahnya masing-masing demi peningkatan kesejahteraan masyarakatnya. Dan masing-masing daerah berusaha untuk lebih meningkatkan pembangunan didaerah mereka dengan mengolah potensi sumber daya yang ada didaerah masing-masing baik sumber daya alam maupun sumber daya manusia.

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang selama ini dikenal sebagai kota pelajar, kota budaya pun mulai meningkatkan pembangunan didaerahnya. Kabupaten Sleman yang merupakan Kabupaten yang paling dekat letaknya dengan Kota Yogyakarta pun kini semakin meningkatkan pembangunannya terutama di bidang perdagangan. Seperti yang kita lihat kini di Kabupaten Sleman telah banyak berdiri pusat-pusat perbelanjaan dengan skala besar dan tidak menutup kemungkinan masih akan berdiri lagi pusat perbelanjaan yang lainnya.

Pembangunan yang sedang dilaksanakan di Kabupaten Sleman terutama pembangunan fisik berupa bangunan-bangunan tentunya dibangun harus sesuai dengan peraturan yang berlaku di Kabupaten Sleman yaitu Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan dimana didalam Perda tersebut telah diatur dengan lengkap ketentuan dan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi dalam mendirikan bangunan di wilayah Kabupaten Sleman. Disini penulis berusaha untuk mengetahui pelaksanaan atau penerapan Perda tersebut di

Kabupaten Sleman khususnya terhadap bangunan pusat-pusat perbelanjaan atau supermarket.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas ini masih jauh dari sempurna dan penulis sadar masih harus banyak belajar. Oleh karena itu penulis terbuka terhadap saran serta masukan dari berbagai pihak dan sebagai akhir kata penulis berharap tesis ini kelak dapat bermanfaat bagi seluruh masyarakat umum.

Yogyakarta 2007

Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini tidak akan berhasil tanpa bantuan berbagai pihak yang terkait. Oleh karena itu izinkan penulis untuk menghaturkan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penyelesaian penulisan tugas akhir ini dan penulis juga mohon maaf kiranya tidak semua pihak dapat disebutkan satu-persatu. Dan yang terpenting, penulis panjatkan puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas berkah, rahmat dan hidayahNYA sehingga penulis dapat menyelesaikan semua tugas kuliah ini.

Penulis mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada para pihak yang banyak membantu, antara lain:

1. Bapak Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta beserta jajarannya.
 2. Bapak dan Ibu dosen Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan kuliah selama ini.
 3. Bapak Direktur Program pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta beserta jajarannya.
 4. Bapak Dr.Syaifudin,SH,MHum dan Bapak Zairin Harahap,SH,MSi selaku dosen pembimbing I dan dosen pmbimbing II serta Bapak Ridwan HR,SH,MHum selaku dosen penguji.
-

-
5. Orang tuaku, Bapak dan Ibu tercinta juga kakakku tercinta yang telah banyak memberikan doa restu dan dukungan kepada penulis.
 6. Rekan-rekan kuliah di Magister Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
 7. Anak-anak Wisma Palapa Yogyakarta semua, jangan lupa sholat dan belajar biar cepat lulus, juga jangan banyak ribut.
 8. Semua pihak yang selama ini telah banyak membantu, penulis ucapkan banyak terima kasih dan penulis mohon maaf tidak semua dapat disebutkan satu-persatu.
-

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kerangka Teori	10
E. Metode penelitian	34
BAB II NEGARA HUKUM DAN PERIJINAN	36
A. Negara Hukum	36
B. Perundang-undangan	39
C. Keputusan Tata Usaha Negara	48
D. Perizinan	55

BAB III PENERAPAN PERDA NO.1 TAHUN 1990 TENTANG PERATURAN

BANGUNAN	68
A. Diskripsi Supermarket-Supermarket di Kabupaten Sleman	68
B. Prosedur dan Syarat-Syarat Untuk Memberikan IMB	77
C. Penerbitan Keputusan IMB	83
D. Penegakan Hukum	87

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	93
B. Saran-Saran	95

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Pembangunan yang dilaksanakan sekarang di Indonesia adalah pembangunan yang bertahap dan berkesinambungan dalam berbagai bidang, antara lain: bidang industri, perdagangan dan koperasi, pariwisata, perhotelan, dan bidang pertanian. Perdagangan dan koperasi dalam hal ini, meliputi: perdagangan kebutuhan sandang dan pangan.¹ Bidang ini memerlukan suatu lokasi atau tempat untuk berlangsungnya kegiatan jual beli seperti: supermarket, toko, pasar, dan koperasi.² Semua pembangunan dari segala bidang tersebut di atas dimaksudkan untuk meningkatkan kesejahteraan manusia. Hal ini adalah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Lingkungan Hidup, Pasal 3 yang berbunyi: "Pengelolaan Lingkungan Hidup

¹ Muh. Zain, *Strategi Pembangunan Daerah* makalah lingkungan hidup, UGM, hal 10

² Hal ini sesuai dengan fungsi dan materi muatan peraturan daerah yang terkandung dalam Undang-Undang No 32 Tahun 2004 pasal 136 ayat (2) jo Undang-Undang No 10 Tahun 2004 pasal 12 yaitu;

- a. perencanaan dan pengendalian pembangunan
- b. perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan tata ruang
- c. penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat
- d. penyediaan sarana dan prasarana umum
- e. penanganan bidang kesehatan
- f. penyelenggaraan pendidikan
- g. penanggulangan masalah sosial
- h. pelayanan bidang ketenagakerjaan
- i. fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah
- j. pengendalian lingkungan hidup
- k. pelayanan pertahanan
- l. pelayanan kependudukan dan catatan sipil
- m. pelayanan administrasi penanaman modal
- n. urusan wajib lainnya yang dimanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

yang berasaskan pelestarian kemampuan lingkungan yang serasi dan seimbang untuk menunjang pembangunan yang berkesinambungan bagi peningkatan kesejahteraan manusia". Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 ini telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Pasal 3 yang berbunyi: "Pengelolaan Lingkungan Hidup yang diselenggarakan dengan asas tanggung jawab negara, asas berkelanjutan, dan asas manfaat bertujuan untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup dalam rangka pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya yang beriman dan bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa".

Pasal 4 UULH menyatakan, bahwa pengelolaan lingkungan hidup bertujuan untuk tercapainya keselarasan hubungan antara manusia dengan lingkungan hidup sebagai bagian dari tujuan pembangunan manusia Indonesia seutuhnya, terkendalinya pemanfaatan sumber daya secara bijaksana, terwujudnya manusia Indonesia sebagai pembina lingkungan hidup, terlaksananya pembangunan berwawasan lingkungan untuk kepentingan generasi sekarang dan generasi mendatang serta terlindunginya negara terhadap dampak kegiatan di luar wilayah yang menyebabkan kerusakan dan pencemaran lingkungan. Ketentuan Pasal 4 UULH ini telah dicabut dan diganti dengan Pasal 4 UUPH yang berbunyi: Sasaran pengelolaan lingkungan hidup adalah:

- a. tercapainya keselarasan, keserasian, dan keseimbangan antara manusia dan lingkungan hidup;

- b. terwujudnya manusia Indonesia sebagai insan lingkungan hidup yang memiliki sikap dan tindak melindungi dan membina lingkungan hidup;
- c. terjaminnya kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan;
- d. tercapainya kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- e. terkendalinya pemanfaatan sumber daya secara bijaksana;
- f. terlindunginya Negara Kesatuan Republik Indonesia terhadap dampak usaha dan atau kegiatan di luar wilayah negara yang menyebabkan pencemaran dan atau perusakan lingkungan hidup.

Untuk meningkatkan kualitas manusia dan kualitas masyarakat Indonesia sebagaimana yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945 alinea keempat, Pasal 27 ayat (2) berbunyi:³ Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Maka pemerintah meningkatkan pembangunan baik diperdesaan maupun diperkotaan, dengan tujuan agar masyarakat mendapat fasilitas pelayanan umum. Dalam hal ini Kabupaten Sleman yang sedang melaksanakan pembangunan mempunyai daya tarik tersendiri yang berhubungan positif dengan penentuan tinggi rendahnya pendapatan perkapita penduduk. Melihat adanya perkembangan pembangunan di Kabupaten Sleman, khususnya pembangunan sarana pelayanan umum ini memiliki dampak terhadap masyarakat. Dampak tersebut ada yang bersifat positif dan ada pula yang negatif, yang bersifat positif adalah berupa manfaat,

³ Dalam konstitusi Indonesia memberikan perlindungan kepada masyarakat secara keseluruhan tanpa melihat ras, agama dan suku. Sehingga masyarakat seharusnya mendapatkan penghidupan yang layak. Untuk lebih lanjut baca undang-undang dasar pasca amendemen.

sedangkan yang negatif berupa risiko kepada lingkungan fisik dan non fisik (termasuk sosial-budaya).

Pemberian izin mendirikan bangunan adalah wewenang dari Pemerintah Daerah Kabupaten, dan Pemerintah Daerah Kabupaten mengeluarkan peraturan daerah yang mengatur ketentuan tentang izin mendirikan bangunan. Izin mendirikan bangunan ini diberikan oleh Bupati Kepala Daerah kepada pemohon izin mendirikan bangunan dengan memperhatikan ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan tersebut. Izin mendirikan bangunan diajukan oleh orang, badan hukum atau badan usaha yang akan mendirikan suatu bangunan kepada Bupati Kepala Daerah dengan mengisi blangko permohonan yang telah disediakan oleh Dinas Permukiman Prasarana Wilayah. Suatu bangunan yang akan didirikan harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam izin mendirikan bangunan. Penyimpangan terhadap ketentuan yang terdapat dalam izin mendirikan bangunan, menyebabkan izin yang telah dikeluarkan dapat dicabut atau dibatalkan oleh instansi yang berwenang.

Dalam bidang usaha perdagangan perizinan diatur dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 428/Kp/VI/79⁴ tentang Ketentuan

⁴ Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 428/Kp/IV/79 tersebut di atas masih berlaku karena belum ada undang-undang baru yang mengatur secara mendetail mengenai ketentuan Perizinan di bidang Usaha Perdagangan sehingga demikian peraturan tersebut masih layak untuk dijadikan sebagai referensi.

Perizinan di Bidang Usaha Perdagangan. Dalam konsiderans SK ini dikemukakan pertimbangan sebagai berikut:⁵

1. bahwa dalam rangka melaksanakan pemerataan kesempatan berusaha, memberikan kepastian usaha dan pemerataan pendapatan di bidang perdagangan, maka usaha perdagangan perlu dibina, diarahkan dan ditingkatkan.
2. bahwa agar sektor perdagangan dan koperasi dapat lebih mendukung pelaksanaan program umum pemerintah.
3. bahwa izin usaha perdagangan dapat dijadikan alat untuk keperluan penertiban, pengarahan, pembinaan, dan pengawasan.
4. bahwa untuk maksud itu perlu penetapan ketentuan perizinan di bidang usaha perdagangan.

Dalam penjelasan umum SK Menteri Perdagangan dan Koperasi dikemukakan bahwa kesederhanaan prosedur perizinan usaha di bidang perdagangan dicerminkan pada penanganan dan perolehan izin usaha yang cepat, tertib, dan berdaya guna. Kemudian diterbitkan SK Menteri Nomor 537/Kp/IX/79 tentang Penangguhan Berlakunya Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 428/Kp/VI/79 tentang Ketentuan Perizinan di bidang Usaha Perdagangan, yaitu perubahan berlakunya yang ditetapkan tanggal 11 September 1978 menjadi tanggal 1 Januari 1980, Surat Keputusan Menteri Nomor 72/Kp/XII/79 tentang Tata Cara Mendapatkan Surat Izin Usaha Perdagangan

⁵ Baca, *Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 428 / Kp / VI / 79*

(SIUP); SK Menteri Nomor 04/Kp/I/1980 tentang Ketentuan Golongan Usaha, Uang Jaminan dan Biaya Administrasi Perusahaan, SK Menteri Nomor 716/Kp/XII/79 tentang Pelimpahan Wewenang Untuk Mengatur Lebih Lanjut Pelaksanaan Ketentuan Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 428/Kp/VI/79 tentang Ketentuan Perizinan di bidang Usaha Perdagangan.

Dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha perdagangan pengusaha perlu memperhatikan Keputusan Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri Nomor 055/DAGRI/Kp/II/80 tentang Bentuk Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Tentang Pemberian Surat Izin Usaha Perdagangan dan Surat Izin Usaha Perdagangan serta Surat Keterangan Identitas Pemilik Surat Izin Usaha Perdagangan, dan SK Menteri Nomor 130/Kp/IV/82 tentang Penyempurnaan Ketentuan Perizinan di bidang Usaha Perdagangan.

Berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1984 tentang Pedoman Penyederhanaan dan Pengendalian Perizinan di bidang Usaha, telah diterbitkan berturut-turut SK Menteri Perdagangan Nomor 1458/Kp/XII/84 tentang Angka Pengenal Eksportir dan SK Menteri Nomor 1460/Kp/XII/84 tertanggal 19 Desember 1980 tentang Angka Pengenal Importir. Dari semua surat keputusan itu tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban pengusaha untuk memelihara kelestarian fungsi lingkungan.⁶ Pasal 1 SK Menteri Nomor 04/Kp/I/1980 tersebut diatas adalah: Bidang usaha perdagangan yang melayani

⁶ SK Menteri Perdagangan Nomor 1458/ Kp/ XII/ 84 tentang Angka Pengenal Eksportir dan SK Menteri Nomor 1460/ Kp/ XII/ 84 tertanggal 19 Desember 1980

secara langsung konsumen akhir seperti kegiatan perdagangan supermarket, pertokoan, eceran di kios dan lain-lain.⁷

Melihat fungsi perizinan berguna dalam membina, mengarahkan, mengawasi dan membuat kegiatan dalam bidang tertentu, kewajiban memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup dimasukan dalam prosedur perizinan usaha perdagangan. Kewajiban pengusaha dalam memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup terdapat dalam Pasal 7 UULH yang berbunyi:

- 1) Setiap orang yang menjalankan suatu bidang usaha wajib memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup yang serasi dan seimbang untuk menunjang pembangunan yang berkesinambungan.
- 2) Kewajiban sebagaimana tersebut dalam ayat (1) pasal ini dicantumkan dalam setiap izin yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- 3) Ketentuan tentang kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan dalam pasal tersebut di atas telah dicabut dan diganti dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang- undang Nomor 23 Tahun 1997 Pasal 6 ayat (1) dan (2) ayat (1) yang berbunyi: Setiap orang berkewajiban memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup serta mencegah dan menanggulangi pencemaran dan perusakan lingkungan hidup. Ayat (2) berbunyi: Setiap orang

⁷ Koesnadi, *Hukum Tata Lingkungan* (edisi). Gajah Mada University press. Yogyakarta, 1993. Hal. 159

yang melakukan usaha dan atau kegiatan berkewajiban memberikan informasi yang benar dan akurat mengenai pengelolaan lingkungan hidup. Kewajiban tersebut merupakan salah satu syarat yang dipenuhi dalam pengambilan izin usaha, sehingga setiap orang yang menjalankan suatu usaha senantiasa melakukan pelestarian fungsi lingkungan hidup untuk menunjang pembangunan yang berkesinambungan.

Pembangunan di bidang sosial-budaya pada umumnya dipandang sebagai bagian integral dari keseluruhan pembangunan nasional. Pembangunan di bidang sosial-budaya akan lebih meyakinkan lagi apabila di ingat bahwa meskipun hasilnya tidak dapat diukur dengan kriteria ekonomi, program pembangunan ini dilaksanakan secara intensif bukan hanya karena keuntungan sosial yang diperolehnya akan tetapi karena keberhasilan pembangunan di bidang sosial-budaya menjadi hidup dan kehidupan ini semakin lebih bahagia dan sejahtera.⁸ Melihat adanya perkembangan pembangunan disegala bidang, maka taraf hidup rakyat banyak menjadi meningkat, baik yang sifatnya kebendaan maupun peningkatan mutu hidup, sehingga dapat mencerminkan kehidupan yang bahagia dan sejahtera. Pembangunan di bidang sosial-budaya yang perlu ditingkatkan, baik secara individual maupun dalam arti masyarakat sebagai keseluruhan adalah segi mental dan spiritual. Karena bagaimana pun juga dalam

⁸ Sondang P Siagian, *Dampak Penebangan Hutan; Sebuah Analisis Hukum Lingkungan*, Makalah pada seminar hukum lingkungan. UGM, Fak Hukum. Yogyakarta. 1995. hal 5

pembangunan ada norma yang harus diperhatikan dan junjung tinggi agar tercipta masyarakat toleran, damai dan sejahtera.⁹

Sebagaimana diketahui bahwa proses pembuatan Undang-Undang harus melibatkan masyarakat secara langsung,¹⁰ karena secara sosiologis peraturan itu diharapkan dapat diterima oleh masyarakat secara wajar bahkan dengan spontan. Bukan sebaliknya, penerimaan masyarakat atas suatu peraturan lebih disebabkan oleh paksaan penguasa.¹¹ Sehingga dengan demikian keterlibatan masyarakat adalah sebuah keniscayaan yang harus dilakukan dalam rangka menemukan produk hukum yang partisipatif.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Sleman?
2. Apakah penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap supermarket Makro dan supermarket Ambarukmo Plaza sudah sesuai

⁹ Norma hukum (kaidah hukum) adalah suatu pedoman/patokan/aturan/ yang harus dipatuhi oleh seseorang atau masyarakat dalam berinteraksi dengan sesamanya maupun dengan lingkungannya. Adapun norma yang ada dalam masyarakat yaitu norma adat, norma agama, norma etika/moral dan norma hukum.

¹⁰ Dalam Undang-Undang No 10 tahun 2004 pasal 209 yang berfungsi untuk menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

¹¹ Sondang P. Siagian....ibid. hlm. 4

dengan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian.

1. Untuk mengetahui penerapan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui penerbitan IMB terhadap supermarket Makro dan supermarket Ambarukmo Plaza sudah sesuai dengan Peraturan Daerah No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan.

D. Kerangka Teori.

Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Lingkungan Hidup menetapkan kewajiban pengusaha untuk memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup yang serasi dan seimbang untuk menunjang pembangunan yang berkesinambungan, ayat (2) pasal ini menyatakan, bahwa kewajiban ini tercantum dalam izin yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 ini telah dicabut dan diganti dengan Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, dalam Pasal 6 ayat (1) dikatakan, bahwa setiap orang berkewajiban memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup serta mencegah dan menanggulangi pencemaran dan perusakan lingkungan hidup, dalam ayat (2) pasal ini dikatakan, bahwa setiap orang yang melakukan usaha dan atau kegiatan berkewajiban memberikan informasi yang benar dan akurat mengenai

pengelolaan lingkungan hidup. Dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Pengelolaan Lingkungan Hidup dikatakan, bahwa setiap usaha dan atau kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki analisis mengenai lingkungan hidup untuk memperoleh izin melakukan usaha dan atau kegiatan. Dengan demikian sistem perizinan harus mampu menopang pengelolaan lingkungan hidup, dengan fungsi perizinan yang meliputi: membina, mengarahkan, mengawasi dan menertibkan kegiatan.¹² Begitu juga dalam Undang-Undang No 24 Tahun 1992 tentang tata ruang¹³ dan Undang-Undang No 32 Tahun 2004 tentang otonomi daerah disebutkan bahwa daerah mempunyai kewenangan untuk mengurus dan mengembangkan daerahnya masing-masing.¹⁴

Hakekat pembangunan adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Ini berarti bahwa pembangunan mencakup: pertama, kemajuan lahiriah seperti pangan, sandang, perumahan dan lain-lain.

Kedua, kemajuan batiniah seperti pendidikan, rasa aman, rasa keadilan, rasa sehat; dan ketiga, kemajuan yang meliputi seluruh rakyat sebagaimana tercermin

¹² Muh. Zain....Op cit hal 3.

¹³ Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang menyatakan, bahwa pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya yang ditetapkan berdasarkan Undang-undang tersebut diatas dinyatakan batal oleh Kepala Daerah yang bersangkutan

¹⁴ Artinya bahwa daerah mempunyai peluang untuk mengatur dan menentukan arah dan kemajuan daerahnya baik itu yang menyangkut tentang pembangunan maupun tentang tata ruang dari daerah tersebut. Adapun urusan pemerintah sebagaimana dalam pasal 10 ayat (3) Undang-Undang No 32 Tahun 2004 yaitu; a) politik luar negeri, b) pertahanan, c) keamanan, d) yustisi, e) moneter dan fiskal nasional dan f) agama.

Jadi selain dari urusan pemerintah tersebut maka urusan daerah untuk mengembangkan daerahnya masing-masing yang tentunya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

dalam perbaikan hidup berkeadilan sosial. Karena luasnya lingkup pembangunan, maka pencapaian dilakukan secara bertahap tetapi simultan.¹⁵ Melihat adanya perkembangan pembangunan disegala bidang terutama pada bidang ekonomi, maka dapat meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, baik itu yang sifatnya kebendaan maupun peningkatan mutu hidup, sehingga dapat mencerminkan kehidupan yang bahagia dan sejahtera.

Di Indonesia pembangunan nasional disusun atas dasar pembangunan jangka pendek dan pembangunan jangka panjang, keduanya dilaksanakan secara sambung menyambung untuk dapat menciptakan kondisi sosial ekonomi yang lebih baik. Kegiatan pembangunan ini dilaksanakan dengan menggunakan apa yang disebut proyek.

Pada hakekatnya pembangunan adalah kegiatan memanfaatkan sumber daya yang ada untuk mencapai tujuan tertentu. Apabila sumber daya yang dimanfaatkan berupa sumber daya alam, maka akan berakibat perubahan sifat dan harkatnya.¹⁶ Setiap kegiatan pembangunan tidak hanya mempengaruhi ekosistem tetapi juga komponen sosiosistem. Komponen sosiosistem yang ditelaah dalam studi AMDAL adalah demografi, sosial ekonomi, sosial-budaya dan kesehatan masyarakat. Melihat akibat yang akan ditimbulkan oleh pembangunan itu, maka setiap orang yang ingin mendirikan suatu bangunan harus memperhatikan ketentuan dan syarat yang tercantum dalam izin mendirikan bangunan.

¹⁵ Emil Salim, *Pembangunan Berwawasan Lingkungan*. LP3ES. Jakarta. 1986. Hal 3

¹⁶ Chafid Fandeli, *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Prinsip Dasar dan Pemanfaatannya Dalam Pembangunan*. Liberty. Jakarta. 1986. Hal 33-34

Prosedur dan perencanaan perizinan memegang peranan penting dalam pembangunan yang dikaitkan dengan kelestarian fungsi lingkungan. Mengingat fungsi perizinan ini sangat penting untuk melancarkan pembangunan dalam Daerah Kabupaten Sleman serta untuk menyesuaikan kembali dengan kebijaksanaan-kebijaksanaan baru dalam kaitannya dengan tata bangunan yaitu tentang keserasian, lingkungan hidup, pariwisata, pemukiman dan sebagainya seperti yang tercantum didalam Perda No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan, sehingga semua bidang pembangunan fisik harus memiliki izin mendirikan bangunan yang berkaitan dengan kelestarian fungsi lingkungan. Untuk sektor perdagangan perizinan diatur dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 428/Kp/VI/79 tentang Ketentuan Perizinan di bidang Usaha Perdagangan, Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 72/Kp/ XII/79 tentang Tata Cara Untuk Mendapatkan Surat Izin Usaha Perdagangan.¹⁷

Mengingat akibat yang akan ditimbulkan oleh suatu bangunan terhadap masyarakat, maka pemerintah mengambil suatu kebijaksanaan agar setiap pembangunan yang berdampak penting terhadap kelangsungan hidup yang demokratis tetap terjaga dan terlestarikan.

Melihat kemajuan pembangunan di Indonesia dewasa ini yang semakin pesat, tidak hanya ditujukan pada pembangunan fisik semata, melainkan juga disejajarkan dengan pembangunan non fisik (sosial-budaya).

¹⁷ Koesnadi...Op.cit.,hal. 157

Pembangunan dibidang sosial-budaya pada umumnya dipandang sebagai bagian integral dari keseluruhan pembangunan nasional Indonesia. Bahkan pentingnya bidang sosial-budaya dirasakan sebagai tidak kalah dengan bidang-bidang yang lain seperti: politik, ekonomi, pertanian dan pariwisata. Dikatakan demikian karena melalui pembangunan dibidang sosial-budaya, segi mental dan spiritual dari kehidupan warga negara ingin ditingkatkan baik secara individual maupun dalam arti masyarakat sebagai keseluruhan.¹⁸ Dampak pada sosial-budaya masih jarang dilakukan analisis dampak dan pendugaan dampak, pada hal dalam kenyataan dampak sosial ekonomi terasa nyata dampak sosial-budaya akan terasa lebih dahulu, disamping itu sering dijumpai dampak suatu aktivitas proyek positif pada aspek sosial ekonomi tetapi negatif terhadap aspek sosial-budaya atau sebaliknya.

Falsafah pembangunan di Indonesia adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya bukan hanya pembangunan sosial ekonomi saja tetapi dampak pembangunan suatu proyek pada sosial-budaya harus mendapat perhatian yang sama besarnya.¹⁹ Pembangunan tempat usaha perdagangan yang tepat dan sesuai dengan perkembangan zaman sekarang ini pada umumnya berada di kota, sehingga dalam pembangunan tersebut disesuaikan dengan lingkungannya, sebab apabila pembangunan tempat usaha perdagangan ini tidak disesuaikan dengan lingkungan akan mempunyai dampak negatif terhadap lingkungan disekitarnya.

¹⁸ Sondang P Siagian....Op.cit.,hal 8

¹⁹ F. Guarwan suratmo, *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*, Gajah Mada university Press. Yogyakarta, 1995 hal. 110

Pelaksanaan pembangunan di kota sangat mempengaruhi keadaan lingkungan, oleh sebab itu dalam melaksanakan pembangunan di kota perlu memperhatikan keadaan lingkungan. Pembangunan di kota tidak hanya mengubah keadaan fisik lingkungan alam menjadi lingkungan buatan manusia tetapi juga menimbulkan perubahan lingkungan sosial yang hidup dalam kota tersebut.

Semula hidup masyarakat lebih akrab dan hubungan antara manusia saling tolong menolong dalam peri-kehidupan masyarakat kecil di kampung. Perubahan menjadi kota dengan banyaknya tempat usaha perdagangan mengakibatkan setiap orang berusaha memecahkan masalahnya sendiri.²⁰ Masalah kota dalam kurung waktu terakhir ini, dihadapkan pada berbagai macam permasalahan seperti permukiman, lalu lintas, sampah, gelandangan dan lain-lain, sehingga cukup membuat pengelola kota, Kepala Daerah dan aparatnya berpikir serta bekerja keras, termasuk dalam hal bagaimana menata dan membina kota sehingga tidak mempengaruhi keindahan dan ketentraman kota. Pendekatan dalam tata bina kota dituntut dalam melaksanakan pembangunan tidak difokuskan pada pembangunan fisik saja, melainkan diseimbangkan dengan pembangunan sosial-budaya, ekonomi, dan keamanan. Dalam melaksanakan pembangunan sekarang, terutama dibidang usaha perdagangan yang banyak membutuhkan lokasi, mempengaruhi banyak persoalan terutama dalam hal penataan kota, lingkungan sosial-budaya, kelestarian fungsi lingkungan. Melihat

²⁰ Emil Salim....Op.cit., hal,199

akibat yang akan ditimbulkan suatu bangunan, maka setiap bangunan yang akan dibangun perlu dilengkapi dengan izin mendirikan bangunan.²¹

Dalam menganalisis penelitian ini maka penulis menggunakan beberapa teori yaitu, teori negara hukum dan demokrasi, peraturan perundang-undangan, keputusan tata usaha negara (KTUN). Adapun alasan dari penggunaan dari teori tersebut di atas adalah karena keberadaan dari Perda IMB itu mneyangkut tentang kebijakan publik yang berimplikasi kepada pelaksanaan yang melibatkan masyarakat secara langsung. Sehingga demikian teori tersebut diatas mempunyai keterkaitan yang tidak bias dipisahkan sebagai Negara yang mengedepankan nilai-nilai demokrasi dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara dalam sebuah system Negara hukum Indonesia. Oleh karena itu penulis mencoba mengangkat tiga teori itu sebagai alat untuk mengetahui apakah keberadaan dari supermarket tersebut adalah memberikan manfaat atau mudharat kepada masyarakat luas khususnya masyarakat Sleman.

1. Negara Hukum dan Demokrasi

Secara embrionik, gagasan negara hukum telah dikemukakan oleh Plato dengan istilah *Nomoi* yang berarti bahwa penyelenggaraan negara yang baik adalah didasarkan pada pengaturan hukum yang baik.²² Lalu kemudian gagasan tersebut mendapat dukungan dari muridnya yaitu Aristoteles, mengatakan bahwa

²¹ Soedjono D, *Hukum Tentang Tata Bina Kota di Indonesia*. PT Karya Nusantara. Bandung. 1978. hal 36

²² Tahir Azhary, *Negara Hukum*, Bulan Bintang, Jakarta. 1992, hal 63

negara yang baik adalah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum. Ada beberapa unsur dari pemerintahan yang berkonstitusi yaitu; *pertama*, pemerintahan dilaksanakan untuk kepentingan umum. *Kedua*, pemerintahan dilaksanakan menurut hukum yang berdasarkan pada ketentuan-ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat secara sewenang-wenang yang mengenyampingkan konvensi dan konstitusi, *ketiga*, pemerintahan konstitusi berarti pemerintahan yang dilaksanakan atas kehendak rakyat, bukan berupa paksaan-paksaan yang dilaksanakan pemerintah despotik.²³

Dalam perkembangan hukum tata negara, muncul istilah *rechtsstaat* yang diprakarsai oleh Freidrich Julius Stahl. Menurut Stahl bahwa unsur-unsur negara hukum adalah:

1. perlindungan hak asasi manusia.
2. pemisahan atau pembagian kekuasaan untuk menjamin hak itu
3. pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan
4. peradilan administrasi dalam perselisihan.²⁴

Lalu kemudian teori Stahl mengalami tambahan yaitu;

5. adanya pengawasan dari badan-badan peradilan yang bebas dan manisri, dalam artian lembaga peradilan tersebut benar-benar tidak memihak dan tidak berada dibawah pengaruh eksekutif

²³ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002. hal 2

²⁴ Ibid...hal 3

6. adanya peran yang nyata dari anggota-anggota masyarakat atau warga negara untuk turut serta mengawasi perbuatan dan pelaksanaan kebijaksanaan yang dilakukan oleh pemerintah.
7. adanya perekonomian yang dapat menjamin pembagian yang merata sumberdaya yang diperlukan bagi kemakmuran warga negara.

Disamping dari teori *rechtsstaat* yang dipelopori oleh Stahl, muncul juga istilah konsep negara hukum (*rule of law*) dari A.V. Dicey yang lahir dalam naungan sistem hukum Anglo Sakson. Dicey mengemukakan bahwa unsur-unsur dari *the rule of law* adalah sebagai berikut:

1. supremasi aturan-aturan hukum (*supremacy of law*) tidak adanya kekuasaan yang sewenang-wenang (*absence of arbitrary power*) dalam artian bahwa seseorang hanya boleh di hukum kalau melanggar hukum.
2. *equality befor the law* yaitu persamaan di depan hukum. Dan ini berlaku baik pada orang biasa maupun untuk pejabat.
3. adanya perlindungan terhadap hak asasi manusia, yang pengaturannya ditetapkan oleh konstitusi.²⁵

Dari teori negara hukum ini penulis akan mengintegrasikan unsur-unsur negara hukum dalam proses partisipasi masyarakat dalam pengaturan Izin

²⁵ Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia. Jakarta. 1982. hal 57.

Mendirikan Bangunan (IMB) Supermarket di daerah Sleman karena hal itu menyangkut tentang sistem otonomi daerah. Sehingga secara otomatis akan tergambarkan sistem demokratisasi dalam penentuan IMB pada daerah Sleman dengan berdiri pada sistem otonomi daerah.

Terdapat korelasi yang kuat antara negara hukum dengan sistem demokrasi. Negara hukum bertumpu pada konstitusi dengan adanya kedaulatan rakyat. Sedangkan dalam sistem demokrasi, partisipasi dari rakyat sangat dibutuhkan. Jadi dalam negara yang berkonstitusi (negara hukum) menempatkan rakyat sebagai *power of interest* dalam menentukan kebijaksanaan pemerintahan dan ini bisa terlihat dengan adanya sistem perwakilan. Artinya bahwa partisipasi rakyat baik langsung maupun melalui wakilnya ikut andil dalam proses perjalanan pemerintahan dalam suatu negara yang demokratis berdasar atas hukum. Magnis Suseno menggambarkan bahwa demokrasi tanpa pengaturan hukum akan kehilangan arah sedangkan hukum tanpa demokrasi akan kehilangan makna artinya bahwa demokrasi yang bukan negara hukum bukan demokrasi dalam arti yang sesungguhnya karena demokrasi merupakan cara paling aman untuk mempertahankan kontrol atas negara.²⁶

Disinilah peranan sistem demokrasi (partisipatoris) dengan melibatkan langsung masyarakat pada pengaturan izin mendirikan bangunan (IMB) supermarket di daerah Sleman dengan mengedepankan prinsip teori negara hukum yang demokratis.

²⁶ Frans Magnis Suseno, *Mencari Sosok Demokrasi; Sebuah Telaah Filosofis*. Gramedia. Jakarta. 1997. hal 58.

2. Peraturan perundang-undangan

Peraturan perundang-undangan adalah kaidah hukum tertulis yang dibuat pejabat yang berwenang atau lingkungan jabatan yang berwenang yang berisi aturan-aturan tingkah laku yang bersifat abstrak dan mengikat (secara) umum. Peraturan yang dibuat pejabat berwenang (ambtsdrager) misalnya Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Menteri (Permen). Peraturan yang dibuat oleh lingkungan jabatan (organ) misalnya Ketetapan MPR. Adapun macam dan tata urutan Peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar
 2. Ketetapan MPR
 3. Undang-Undang atau Perpu
 4. Peraturan Pemerintah (PP)
 5. Peraturan Presiden (Perpres)
 6. Peraturan Menteri dan Peraturan Lembaga Pemerintahan setingkat Menteri
 7. Peraturan Daerah Propinsi
 8. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota
 9. Peraturan Desa
-

1. Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar adalah Undang-Undang Dasar 1945 yang pertama kali ditetapkan

tanggal 18 Agustus 1945 dan dinyatakan berlaku kembali dengan Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 beserta perubahan-perubahannya.

2. Ketetapan MPR

Ketetapan MPR adalah bentuk peraturan perundang-undangan yang tidak disebutkan dalam Undang-Undang Dasar, melainkan sebagai sesuatu yang tumbuh dalam praktek ketatanegaraan yang diikuti secara terus menerus sejak tahun 1960, sehingga menjadi suatu kebiasaan (konvensi) ketatanegaraan. Ketetapan MPR tidak sepenuhnya memenuhi syarat sebagai peraturan perundang-undangan. Ada ketetapan MPR yang berupa peraturan perundang-undangan dan ada yang berupa keputusan konkrit dan individual. Ketetapan MPR yang konkrit dan individual adalah ketetapan mengenai pengangkatan Presiden dan Wakil Presiden. Untuk meniadakan kerancuan, perlu diadakan pembaharuan mengenai pengertian Ketetapan MPR (mengikat keluar dan kedalam) dan Keputusan MPR (mengikat kedalam).

Sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan, Ketetapan MPR di batasi pada pengertian aturan tingkah laku yang bersifat abstrak dan mengikat (secara) umum. Ketetapan MPR yang selama ini mengatur hal konkret dan individual diubah dengan nama Keputusan MPR, tidak lagi dalam bentuk Ketetapan MPR. Inipun tergantung pada sistem pemilihan presiden. Keputusan

pengangkatan Presiden dan Wakil Presiden, hanya akan ada selama Presiden dan Wakil Presiden dipilih oleh MPR. Apabila Presiden dan Wakil Presiden dipilih langsung tidak akan ada lagi Keputusan MPR tentang pengangkatan Presiden dan Wakil Presiden.

Berdasarkan hal-hal diatas, maka Ketetapan MPR sebagai peraturan perundang-undangan adalah Keputusan MPR yang berisi aturan tingkah laku yang bersifat abstrak dan mengikat (secara) umum. Kehadiran lebih lanjut Ketetapan MPR sebagai peraturan perundang-undangan tergantung pada keberadaan MPR. Kalau terjadi perubahan badan perwakilan menjadi sistem dua kamar, Ketetapan MPR dengan sendirinya hapus.

3. Undang-Undang dan Perpu

Undang-undang adalah tingkah laku yang dibentuk oleh DPR dan disahkan oleh Presiden. Rumusan ini di sesuaikan dengan perubahan pertama Undang-Undang Dasar 1945 yang mengubah wewenang membentuk Undang-Undang dari Presiden ke DPR. Perpu (Peraturan Pemerintah sebagai pengganti undang-undang). Perlu dipertimbangkan untuk menghapus bentuk Perpu dari sistem peraturan perundang-undangan. Usul ini berdasarkan pertimbangan :

- a. Perpu, dapat menjadi instrumen penyalahgunaan kekuasaan walaupun hanya untuk sementara. Melalui Perpu di mungkinkan pelaksanaan pemerintah secara kediktatoran.
- b. Dapat timbul beberapa implikasi hukum apabila kemudian DPR menolak menyetujui Perpu menjadi Undang-undang. Harus jelas, apakah

penolakan Perpu oleh DPR bersifat "van rechtswege nietig" atau "vernietigbaar".

Kalaupun akan tetap di pertahankan, harus dengan persyaratan yang lebih terurai (rinci)

- a. Pengertian "hal ikhwal kegentingan yang memaksa". Syarat ini merupakan syarat konstitutif yang menjadi dasar wewenang Presiden menetapkan Perpu. Apabila Presiden tidak dapat menunjukkan secara nyata keadaan hal ikhwal kegentingan yang memaksa, Presiden tidak berwenang menetapkan Perpu. Perpu yang ditetapkan tanpa ada hal ikhwal kegentingan yang memaksa batal demi hukum, karena melanggar asas legalitas yaitu di buat tanpa wewenang.
 - b. Hal ikhwal kegentingan yang memaksa harus menunjukkan ada krisis yang menimbulkan bahaya atau hambatan secara nyata terhadap kelancaran menjalankan fungsi pemerintahan.
 - c. Materi muatan Perpu hanya terbatas pada pelaksanaan fungsi pemerintahan (administrasi negara) atau hanya terhadap hal yang bersifat "administratiefrechtelijk". Perpu tidak dapat mencakup bidang ketatanegaraan (staatsrechtelijk).
 - d. Perpu hanya dapat di tetapkan pada saat DPR sedang tidak bersidang (reses. Apabila dalam masa bersidang, Presiden dilarang menetapkan Perpu.
-

Disamping persyaratan di atas, ada pula kemungkinan lain sebagai cara mempertahankan pranata Perpu. Perpu hanya dibuat apabila negara dalam keadaan darurat (darurat sipil, darurat militer, atau darurat perang).

4. Peraturan Pemerintah (PP)

Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Dasar, Peraturan Pemerintah hanya ditetapkan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang. Peraturan Pemerintah (PP) adalah peraturan perundang-undangan yang bersifat "administratiefrechtelijk", karena itu tidak boleh mengatur atau menciptakan kaidah ketatanegaraan. Peraturan Pemerintah tidak boleh menciptakan suatu badan atau wewenang kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.

5. Peraturan Presiden (Perpres)

Selama orde baru, hanya dikenal bentuk "Keputusan Presiden" baik yang bersifat mengatur (berupa peraturan perundang-undangan) maupun bersifat ketetapan (beschikking). Untuk menghilangkan kerancuan, diusulkan agar ada pemisahan. Keputusan Presiden yang mengatur diberi bentuk Peraturan Presiden, dan yang bersifat ketetapan dinamakan Keputusan Presiden.

6. Peraturan Menteri dan Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri

Serupa dengan Presiden, perlu pula dibedakan antara Peraturan Menteri/Kepala Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri. Peraturan Menteri/Kepala Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri adalah peraturan

perundang-undangan. Keputusan Menteri/Kepala Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri adalah penetapan atas hal-hal yang bersifat konkrit dan individual (beschikking).

7. Peraturan Daerah Propinsi

Peraturan Daerah Propinsi adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Propinsi dan disahkan Gubernur yang mengatur kepentingan masyarakat atau tata pemerintahan yang menjadi fungsi pemerintahan Propinsi di bidang ekonomi dan tugas pembantuan.

8. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten/Kota dan disahkan Bupati atau Walikota yang mengatur kepentingan masyarakat atau tatanan pemerintahan yang menjadi fungsi pemerintahan Kabupaten/Kota di bidang otonomi dan tugas pembantuan.

9. Peraturan Desa

Peraturan Desa adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Badan Perwakilan Desa (BPD) atau yang disamakan dengan desa dan disahkan oleh Kepala Desa atau pimpinan pemerintahan yang disamakan dengan desa mengenai segala urusan rumah tangga desa di bidang otonomi atau tugas pembantuan.

Penjelasan pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.5 tahun 1986, merumuskan bahwa peraturan perundang-undangan adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh badan perwakilan rakyat bersama pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha negara baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah yang juga bersifat mengikat secara umum. Dari rumusan penjelasan pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.5 tahun 1986 dimaksud, dapat disimpulkan bahwa keputusan dari badan atau pejabat tata usaha negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum (*besluit van algemene strekking*) termasuk peraturan perundang-undangan (*algemene verbindende voorschriften*).

Peraturan perundang-undangan menurut Bagir Manan, ada juga yang disebut sebagai peraturan perundang-undangan tingkat daerah. Peraturan perundang-undangan tingkat daerah diartikan sebagai peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh pemerintah daerah atau salah satu unsur pemerintah daerah yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan tingkat daerah.

Peraturan perundang-undangan tingkat daerah terdiri dari Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah yang mempunyai sifat mengatur.

a. Peraturan Daerah

Peraturan Daerah ditetapkan Kepala Daerah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD). Meskipun undang-undang menyebutkan bahwa Kepala Daerah menetapkan Peraturan Daerah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), tidak berarti semua kewenangan membuat peraturan daerah ada pada Kepala Daerah dan DPRD hanya memberi persetujuan. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) memiliki kekuasaan yang juga menentukan dalam pembentukan Peraturan Daerah. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dilengkapi dengan hak-hak inisiatif dan hak mengadakan perubahan. Bahkan persetujuan itu sendiri mengandung kewenangan menentukan (dicihvie). Tanpa persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) tidak akan ada Peraturan Daerah (Perda).

b. Keputusan Kepala Daerah

Keputusan Kepala Daerah sebagai peraturan perundang-undangan tingkat daerah adalah keputusan yang ditetapkan sebagai Kepala Daerah bukan sebagai Kepala Wilayah. Keputusan Kepala Daerah tidak selalu mempunyai sifat atau berbentuk peraturan perundang-undangan. Kepala Daerah mempunyai kewenangan membuat ketetapan (beschikking) dan peraturan kebijaksanaan (beleidregels atau pseudowetgeving) seperti pembuatan "juklak" dan "juknis".

Keputusan Kepala Daerah dibuat untuk melaksanakan Peraturan Daerah yang bersangkutan, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau dalam rangka menjalankan tugas wewenang dan tanggung

jawabnya sebagai penyelenggara pemerintahan daerah (pimpinan eksekutif daerah).

3. Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)

Keputusan administrasi (tata usaha negara) adalah keputusan sepihak dari organ pemerintahan, diberikan berdasarkan wewenang yang diperoleh dari hukum tata negara atau hukum pemerintahan, yang untuk satu atau lebih peristiwa konkret individual menciptakan hubungan hukum, menetapkannya sebagai mengikat atau menghapuskannya atau menolaknya.²⁷

Adapun macam-macam keputusan tertulis administrasi negara atau keputusan tata usaha negara dapat di bedakan dalam berbagai golongan berikut:

1. Ketetapan deklaratoir dan ketetapan konstitutif
2. Ketetapan menguntungkan dan ketetapan membebankan
3. Ketetapan *eenmalig* dan ketetapan permanen
4. Ketetapan bebas dan ketetapan terikat

Ketetapan deklaratoir adalah ketetapan yang menyatakan atau menetapkan mengikatnya suatu hubungan hukum.

- Contoh: a. Ketetapan yang menyatakan bangunan A melanggar garis sempadan
- b. Ketetapan yang menyatakan bahwa B mendapat cuti 12 hari kerja

²⁷ Philipus M. Hadjon,.....Op.cit., hal 23

Ketetapan konstitutif adalah ketetapan yang melahirkan/menghapuskan suatu hubungan hukum

Contoh: a. Ketetapan tentang pengangkatan/pemberhentian pegawai

b. Ketetapan tentang perintah untuk berbuat sesuatu

c. Ketetapan tentang pemberian suatu status

d. Ketetapan pemberian beasiswa, subsidi

e. Ketetapan tentang pemberian izin (izin, dispensasi, lisensi dan konsesi)

f. Ketetapan tentang pemberian persetujuan, penundaan pembatalan

Prins membedakan ketetapan-ketetapan, yaitu:

a. Izin

b. Dispensasi

c. Lisensi

d. Konsesi

Ketetapan yang menguntungkan adalah ketetapan yang memberikan hak-hak yang sebelumnya tidak ada, misalnya subsidi, pengangkatan pegawai, pemberian SIM. Ketetapan yang membebaskan adalah ketetapan yang memberikan suatu beban yang sebelumnya tidak ada, misalnya penetapan pajak, pemberhentian pegawai, penolakan atas suatu permohonan ataupun pencabutan atas suatu hak.

Ketetapan *eenmalig* adalah suatu ketetapan yang habis masa berlakunya setelah sekali dipergunakan, misalnya izin mendirikan bangunan, izin rapat

umum, izin untuk demonstrasi. Ketetapan permanen adalah ketetapan yang berlakunya untuk masa yang lama, misalnya ketetapan tentang pengangkatan pegawai.

Ketetapan yang terikat adalah ketetapan yang sudah ditentukan oleh peraturan dasar. Contohnya ketetapan deklaratoir. Ketetapan bebas adalah ketetapan yang oleh peraturan dasar diberikan kepada pejabat TUN untuk/tidak mengeluarkan suatu ketetapan, misalnya pemberian subsidi BBM tergantung kepada anggaran negara.²⁸

Menurut E. Utrecht, ketetapan itu dapat dibagi dalam dua macam, yaitu:

1. Ketetapan sah (*rechtsgeldige beschikking*), dapat berupa:
 - a. ketetapan harus dibuat oleh alat (*orgaan*) yang berkuasa (*bevoegd*)
(membuatnya)
 - b. karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan juridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*)
 - c. ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatnya harus juga memperhatikan cara (*procedure*) membuat ketetapan itu, bilamana cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut
 - d. isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar

²⁸ Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hal 65

2. Ketetapan tidak sah (*niet-rechtsgeldige beschikking*), dapat berupa:

- a. ketetapan yang batal karena hukum (*nietigheid van van rechtswege*)
- b. ketetapan yang batal (*nietig*, juga :batal absolut, absoluut *nietig*)
- c. ketetapan yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)²⁹

Apabila melihat dampak suatu keputusan terhadap orang, yang kepadanya keputusan itu ditujukan, maka kita dapat membuat pembagian berikut:

- a. keputusan-keputusan dalam rangka ketentuan-ketentuan larangan dan/atau perintah (*gebod*)
- b. keputusan-keputusan yang menyediakan sejumlah uang
- c. keputusan-keputusan yang membebankan suatu kewajiban keuangan
- d. keputusan-keputusan yang memberikan suatu kedudukan
- e. keputusan penyitaan³⁰

Adapun unsur-unsur keputusan adalah sebagai berikut:

1. nama dari organ yang berwenang
2. nama dari yang dialamatkan dan nama dari suatu obyek tertentu, yang dilengkapi alamat atau konkretisasi lainnya lebih lanjut
3. kesempatan yang menimbulkan suatu keputusan
4. suatu ikhtisar dari peraturan perundang-undangan yang cocok

²⁹ E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994, hal 108

³⁰ Philipus M.Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*.....Op.cit., hal 125

5. penetapan fakta-fakta yang relevan
6. pertimbangan-pertimbangan hukum
7. keputusan
8. motivasi dalam arti sempit
9. pemberitahuan-pemberitahuan lebih lanjut
10. penandatanganan oleh organ yang berwenang³¹

Keputusan tata usaha negara (KTUN) yang di keluarkan oleh organ pemerintah di uji keabsahannya dengan menggunakan asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL). Asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL) juga digunakan atau berfungsi sebagai asas/dasar untuk memutuskan bagi administrasi negara. Jadi asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL) sebagai norma hukum untuk organ penguasa. Ada sepuluh asas dalam AAUPL, sebagai berikut:

1. Asas perlakuan yang tertib (correcte bejegening)
2. Asas pemeriksaan yang teliti (zorguldige onderzoek)
3. Asas acara pengambilan keputusan yang teliti (zorguldige beslissings procedure)
4. Asas pembentukan keputusan yang baik (deugdelijke besluitvorming)
5. Asas pemberi alasan yang mendukung (draagkrachtige motivering)
6. Asas persamaan (assas materiel/gelijkheid)
7. Asas kepercayaan (assas materiel/ vertrouwen)

³¹ Ibid.....hal 131

8. Asas penimbangan kepentingan dengan patut dan adil (assas materiel/redelijkeen bilijke belangenaf weging)
9. Asas pemberitahuan yang teliti (zorguuldige kennisgeving)
10. Asas pemberi alasan yang diketahui (kenbare motivering)³²

Pada dasarnya bagi ketentuan keputusan berlaku syarat-syarat yang sama seperti hal untuk izin, sebagai berikut:

- a. tidak boleh ada pertentangan dengan asas kekhususan
- b. tidak boleh bertentangan dengan undang-undang
- c. harus memenuhi syarat-syarat yang di timbulkan oleh asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL)

Jadi, syarat-syarat yang berlaku bagi ketentuan keputusan sama dengan yang berlaku bagi izin, sehingga perizinan merupakan keputusan tata usaha negara (KTUN). Asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL) diperkenankan mengikat ketentuan-ketentuan pada izin juga dibatasi oleh tuntutan-tuntutan yang timbul dari asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL). Dalam praktek, yang barang kali lebih penting ialah bahwa asas-asas umum pemerintahan yang layak, di samping membatasi kemungkinan-kemungkinan untuk menetapkan syarat-syarat, juga dapat membawa serta bahwa ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat tertentu justru di haruskan menurut hukum.³³

Keputusan yang memberikan izin adalah suatu keputusan tata usaha negara (KTUN). Keputusan tata usaha negara (KTUN) adalah keputusan sepihak dari

³² Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Perizinan.....Op.cit., hal 37

³³ Ibid, hal 45

suatu organ pemerintahan, diberikan atas dasar wewenang ketatanegaraan atau ketatusahaan, suatu hubungan hukum menetapkannya secara mengikat atau membebaskannya, atau dalam mana itu ditolak, menurut akibat hukumnya, izin adalah keputusan tata usaha negara (KTUN) yang menciptakan hukum (konstitutif). Ini berarti bahwa dengan izin dibentuk suatu hubungan hukum tertentu.³⁴

E. Metode Penelitian.

1. Jenis penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui dan melukiskan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) supermarket.

2. Lokasi Penelitian.

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Sleman.

3. Responden Penelitian.

a. Dinas Permukiman Prasarana Wilayah dan Perhubungan Kabupaten Sleman.

4. Teknik Pengumpulan Data.

a. Penelitian Lapangan.

Penelitian ini digunakan untuk memperoleh data primer. Metode yang digunakan adalah wawancara langsung kepada masyarakat disekitar supermarket Makro dan supermarket Ambarukmo Plaza.

³⁴ Ibid,hal 7

b. Penelitian Kepustakaan.

Penelitian ini digunakan untuk memperoleh data sekunder. Metode ini dipakai untuk memperoleh data yang berkaitan dengan penelitian ini, dengan cara membaca literatur (buku, perundang-undangan dan peraturan yang ada kaitannya dengan penelitian ini).

5. Teknik Analisis Data.

Data yang diperoleh baik dari penelitian di lapangan maupun penelitian kepustakaan di olah dengan cara:

- a. Metode kualitatif yaitu mengambil dan mengolah data yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dan data tersebut dihubungkan antara satu dengan yang lain sehingga menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif kualitatif atau metode interpretasi dengan cara menguraikan dan menyusun secara sistematis, logis sesuai dengan tujuan penelitian.³⁵
- b. Metode deskriptif yaitu penelitian dengan cara pemecahan suatu masalah yang diteliti dengan melukiskan keadaan subyek dan obyek penelitian berdasarkan fakta yang ada.

³⁵ Saifudin. *Proses pembentukan...* loc.cit. hal 32.

BAB II

NEGARA HUKUM DAN PERIZINAN

A. Negara Hukum

Secara embrionik, gagasan negara hukum telah dikemukakan oleh Plato dengan istilah *Nomoi* yang berarti bahwa penyelenggaraan negara yang baik adalah didasarkan pada pengaturan hukum yang baik.³⁶ Lalu kemudian gagasan tersebut mendapat dukungan dari muridnya yaitu Aristoteles, mengatakan bahwa negara yang baik adalah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum. Ada beberapa unsur dari pemerintahan yang berkonstitusi yaitu; *pertama*, pemerintahan dilaksanakan untuk kepentingan umum. *Kedua*, pemerintahan dilaksanakan menurut hukum yang berdasarkan pada ketentuan-ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat secara sewenang-wenang yang mengenyampingkan konvensi dan konstitusi, *ketiga*, pemerintahan konstitusi berarti pemerintahan yang dilaksanakan atas kehendak rakyat, bukan berupa paksaan-paksaan yang dilaksanakan pemerintah despotik.³⁷

Dalam perkembangan hukum tata negara, muncul istilah *rechtsstaat* yang diprakarsai oleh Freidrich Julius Stahl. Menurut Stahl bahwa unsur-unsur negara hukum adalah:

1. perlindungan hak asasi manusia.

³⁶ Tahir Azhary, *Negara Hukum*, Bulan Bintang, Jakarta. 1992, hal 63

³⁷ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002. hal 2

2. pemisahan atau pembagian kekuasaan untuk menjamin hak itu
3. pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan
4. peradilan administrasi dalam perselisihan.³⁸

Lalu kemudian teori Stahl mengalami tambahan yaitu;

5. adanya pengawasan dari badan-badan peradilan yang bebas dan mandiri, dalam artian lembaga peradilan tersebut benar-benar tidak memihak dan tidak berada dibawah pengaruh eksekutif
6. adanya peran yang nyata dari anggota-anggota masyarakat atau warga negara untuk turut serta mengawasi perbuatan dan pelaksanaan kebijaksanaan yang dilakukan oleh pemerintah.
7. adanya perekonomian yang dapat menjamin pembagian yang merata sumberdaya yang diperlukan bagi kemakmuran warga negara.

Disamping dari teori *rechtsstaat* yang dipelopori oleh Stahl, muncul juga istilah konsep negara hukum (*rule of law*) dari A.V. Dicey yang lahir dalam naungan sistem hukum Anglo Sakson. Dicey mengemukakan bahwa unsur-unsur dari *the rule of law* adalah sebagai berikut:

³⁸ Ibid...hal 3

1. supremasi aturan-aturan hukum (*supremacy of law*) tidak adanya kekuasaan yang sewenang-wenang (*absence of arbitrary power*) dalam artian bahwa seseorang hanya boleh di hukum kalau melanggar hukum.
2. *equality befor the law* yaitu persamaan di depan hukum. Dan ini berlaku baik pada orang biasa maupun untuk pejabat.
3. adanya perlindungan terhadap hak asasi manusia, yang pengaturannya ditetapkan oleh konstitusi.³⁹

Dari teori negara hukum ini penulis akan mengintegrasikan unsur-unsur negara hukum dalam proses partisipasi masyarakat dalam pengaturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Supermarket di daerah Sleman karena hal itu menyangkut tentang sistem otonomi daerah. Sehingga secara otomatis akan tergambarkan sistem demokratisasi dalam penentuan IMB pada daerah Sleman dengan berdiri pada sistem otonomi daerah.

Terdapat korelasi yang kuat antara negara hukum dengan sistem demokrasi. Negara hukum bertumpu pada konstitusi dengan adanya kedaulatan rakyat. Sedangkan dalam sistem demokrasi, partisipasi dari rakyat sangat dibutuhkan. Jadi dalam negara yang berkonstitusi (negara hukum) menempatkan rakyat sebagai *power of interest* dalam menentukan kebijaksanaan pemerintahan

³⁹ Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia. Jakarta. 1982. hal 57.

dan ini bisa terlihat dengan adanya sistem perwakilan. Artinya bahwa partisipasi rakyat baik langsung maupun melalui wakilnya ikut andil dalam proses perjalanan pemerintahan dalam suatu negara yang demokratis berdasar atas hukum. Magnis Suseno menggambarkan bahwa demokrasi tanpa pengaturan hukum akan kehilangan arah sedangkan hukum tanpa demokrasi akan kehilangan makna artinya bahwa demokrasi yang bukan negara hukum bukan demokrasi dalam arti yang sesungguhnya karena demokrasi merupakan cara paling aman untuk mempertahankan kontrol atas negara.⁴⁰

Disinilah peranan sistem demokrasi (partisipatoris) dengan melibatkan langsung masyarakat pada pengaturan izin mendirikan bangunan (IMB) supermarket di daerah Sleman dengan mengedepankan prinsip teori negara hukum yang demokratis.

B.Perundang-undangan

Tidak ada suatu sistem hukum positif di dunia ini yang secara khusus mengatur tata urutan peraturan perundang-undangan. Walaupun ada pengaturan, hanya terbatas pada asas yang menyebutkan misalnya: "Peraturan Daerah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya" atau dalam hal UUD ada ungkapan "the supreme law of the land". Alasannya diatur karena tata urutan itu mempunyai konsekuensi, bahkan setiap peraturan perundang-undangan harus memiliki dasar hukum pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Peraturan perundang-

⁴⁰ Frans Magnis Suseno, *Mencari Sosok Demokrasi; Sebuah Telaah Filosofis*. Gramedia. Jakarta. 1997. hal 58.

undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya, apabila hal ini dilanggar maka peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya dapat dituntut untuk dibatalkan bahkan batal demi hukum (van rechtswege nietig).

Dalam sistem hukum (nasional) Indonesia, tata urutan peraturan perundang-undangan secara "positiefrechtelijk" diatur dalam Tap. No.XX/MPRS/1966 (sudah diganti oleh Tap MPR No.III/MPR/2000)⁴¹

Peraturan perundang-undangan adalah kaidah hukum tertulis yang dibuat pejabat yang berwenang atau lingkungan jabatan yang berwenang yang berisi aturan-aturan tingkah laku yang bersifat abstrak dan mengikat (secara) umum. Peraturan yang dibuat pejabat berwenang (ambtsdrager) misalnya Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Menteri (Permen). Peraturan yang dibuat oleh lingkungan jabatan (organ) misalnya Ketetapan MPR. Adapun macam dan tata urutan Peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar
2. Ketetapan MPR
3. Undang-Undang atau Perpu
4. Peraturan Pemerintah (PP)
5. Peraturan Presiden (Perpres)

⁴¹ Prof.DR.Bagir Manan,SH,MCL, Teori dan Politik Konstitusi, Fak.Hukum UII Press, hal 205

6. Peraturan Menteri dan Peraturan Lembaga Pemerintahan setingkat Menteri
7. Peraturan Daerah Propinsi
8. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota
9. Peraturan Desa⁴²

1. Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar adalah Undang-Undang Dasar 1945 yang pertama kali ditetapkan tanggal 18 Agustus 1945 dan dinyatakan berlaku kembali dengan Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 beserta perubahan-perubahannya.

2. Ketetapan MPR

Ketetapan MPR adalah bentuk peraturan perundang-undangan yang tidak disebutkan dalam Undang-Undang Dasar, melainkan sebagai sesuatu yang tumbuh dalam praktek ketatanegaraan yang diikuti secara terus menerus sejak tahun 1960, sehingga menjadi suatu kebiasaan (konvensi) ketatanegaraan. Ketetapan MPR tidak sepenuhnya memenuhi syarat sebagai peraturan perundang-undangan. Ada ketetapan MPR yang berupa peraturan perundang-undangan dan ada yang berupa keputusan konkrit dan individual. Ketetapan MPR yang konkrit dan individual adalah ketetapan mengenai pengangkatan Presiden dan Wakil Presiden. Untuk meniadakan kerancuan, perlu diadakan

⁴² Ibid....hal 216

pembaharuan mengenai pengertian Ketetapan MPR (mengikat keluar dan kedalam) dan Keputusan MPR (mengikat kedalam).

Sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan, Ketetapan MPR di batasi pada pengertian aturan tingkah laku yang bersifat abstrak dan mengikat (secara) umum. Ketetapan MPR yang selama ini mengatur hal konkret dan individual diubah dengan nama Keputusan MPR, tidak lagi dalam bentuk Ketetapan MPR. Inipun tergantung pada sistem pemilihan presiden. Keputusan pengangkatan Presiden dan Wakil Presiden, hanya akan ada selama Presiden dan Wakil Presiden dipilih oleh MPR. Apabila Presiden dan Wakil Presiden dipilih langsung tidak akan ada lagi Keputusan MPR tentang pengangkatan Presiden dan Wakil Presiden.

Berdasarkan hal-hal diatas, maka Ketetapan MPR sebagai peraturan perundang-undangan adalah Keputusan MPR yang berisi aturan tingkah laku yang bersifat abstrak dan mengikat (secara) umum. Kehadiran lebih lanjut Ketetapan MPR sebagai peraturan perundang-undangan tergantung pada keberadaan MPR. Kalau terjadi perubahan badan perwakilan menjadi sistem dua kamar, Ketetapan MPR dengan sendirinya hapus.

3. Undang-Undang dan Perpu

Undang-undang adalah tingkah laku yang dibentuk oleh DPR dan disahkan oleh Presiden. Rumusan ini di sesuaikan dengan perubahan pertama Undang-Undang Dasar 1945 yang mengubah wewenang membentuk Undang-Undang dari Presiden ke DPR. Perpu (Peraturan Pemerintah sebagai pengganti

undang-undang). Perlu dipertimbangkan untuk menghapus bentuk Perpu dari sistem peraturan perundang-undangan. Usul ini berdasarkan pertimbangan :

- c. Perpu, dapat menjadi instrumen penyalahgunaan kekuasaan walaupun hanya untuk sementara. Melalui Perpu di mungkinkan pelaksanaan pemerintah secara kediktatoran.
- d. Dapat timbul beberapa implikasi hukum apabila kemudian DPR menolak menyetujui Perpu menjadi Undang-undang. Harus jelas, apakah penolakan Perpu oleh DPR bersifat "van rechtswege nietig" atau "vernietigbaar".

Kalaupun akan tetap di pertahankan, harus dengan persyaratan yang lebih terurai (rinci)

- e. Pengertian "hal ikhwal kegentingan yang memaksa". Syarat ini merupakan syarat konstitutif yang menjadi dasar wewenang Presiden menetapkan Perpu. Apabila Presiden tidak dapat menunjukan secara nyata keadaan hal ikhwal kegentingan yang memaksa, Presiden tidak berwenang menetapkan Perpu. Perpu yang ditetapkan tanpa ada hal ikhwal kegentingan yang memaksa batal demi hukum, karena melanggar asas legalitas yaitu di buat tanpa wewenang.
- f. Hal ikhwal kegentingan yang memaksa harus menunjukan ada krisis yang menimbulkan bahaya atau hambatan secara nyata terhadap kelancaran menjalankan fungsi pemerintahan.

g. Materi muatan Perpu hanya terbatas pada pelaksanaan fungsi pemerintahan (administrasi negara) atau hanya terhadap hal yang bersifat "administratiefrechtelijk". Perpu tidak dapat mencakup bidang ketatanegaraan (staatsrechtelijk).

h. Perpu hanya dapat ditetapkan pada saat DPR sedang tidak bersidang (reses. Apabila dalam masa bersidang, Presiden dilarang menetapkan Perpu.

Disamping persyaratan di atas, ada pula kemungkinan lain sebagai cara mempertahankan pranata Perpu. Perpu hanya dibuat apabila negara dalam keadaan darurat (darurat sipil, darurat militer, atau darurat perang).

4. Peraturan Pemerintah (PP)

Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Dasar, Peraturan Pemerintah hanya ditetapkan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang. Peraturan Pemerintah (PP) adalah peraturan perundang-undangan yang bersifat "administratiefrechtelijk", karena itu tidak boleh mengatur atau menciptakan kaidah ketatanegaraan. Peraturan Pemerintah tidak boleh menciptakan suatu badan atau wewenang kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.

5. Peraturan Presiden (Perpres)

Selama orde baru, hanya dikenal bentuk "Keputusan Presiden" baik yang bersifat mengatur (berupa peraturan perundang-undangan) maupun bersifat ketetapan (beschikking). Untuk menghilangkan kerancuan, diusulkan agar ada

pemisahan. Keputusan Presiden yang mengatur diberi bentuk Peraturan Presiden, dan yang bersifat ketetapan dinamakan Keputusan Presiden.

6. Peraturan Menteri dan Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri

Serupa dengan Presiden, perlu pula dibedakan antara Peraturan Menteri/Kepala Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri. Peraturan Menteri/Kepala Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri adalah peraturan perundang-undangan. Keputusan Menteri/Kepala Lembaga Pemerintahan Setingkat Menteri adalah penetapan atas hal-hal yang bersifat konkrit dan individual (beschikking).

7. Peraturan Daerah Propinsi

Peraturan Daerah Propinsi adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Propinsi dan disahkan Gubernur yang mengatur kepentingan masyarakat atau tata pemerintahan yang menjadi fungsi pemerintahan Propinsi di bidang ekonomi dan tugas pembantuan.

8. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten/Kota dan disahkan Bupati atau Walikota yang mengatur kepentingan masyarakat atau tatanan pemerintahan yang menjadi fungsi pemerintahan Kabupaten/Kota di bidang otonomi dan tugas pembantuan.

9. Peraturan Desa

Peraturan Desa adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Badan Perwakilan Desa (BPD) atau yang disamakan dengan desa dan disahkan oleh Kepala Desa atau pimpinan pemerintahan yang disamakan dengan desa mengenai segala urusan rumah tangga desa di bidang otonomi atau tugas pembantuan.

Penjelasan pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.5 tahun 1986, merumuskan bahwa peraturan perundang-undangan adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh badan perwakilan rakyat bersama pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha negara baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah yang juga bersifat mengikat secara umum. Dari rumusan penjelasan pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.5 tahun 1986 dimaksud, dapat disimpulkan bahwa keputusan dari badan atau pejabat tata usaha negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum (*besluit van algemene strekking*) termasuk peraturan perundang-undangan (*algemene verbindende voorschriften*).

Peraturan perundang-undangan menurut Bagir Manan, ada juga yang disebut sebagai peraturan perundang-undangan tingkat daerah. Peraturan perundang-undangan tingkat daerah diartikan sebagai peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh pemerintah daerah atau salah satu unsur pemerintah daerah yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan tingkat daerah.

Peraturan perundang-undangan tingkat daerah terdiri dari Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah yang mempunyai sifat mengatur.

a. Peraturan Daerah

Peraturan Daerah ditetapkan Kepala Daerah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD). Meskipun undang-undang menyebutkan bahwa Kepala Daerah menetapkan Peraturan Daerah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), tidak berarti semua kewenangan membuat peraturan daerah ada pada Kepala Daerah dan DPRD hanya memberi persetujuan. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) memiliki kekuasaan yang juga menentukan dalam pembentukan Peraturan Daerah. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dilengkapi dengan hak-hak inisiatif dan hak mengadakan perubahan . Bahkan persetujuan itu sendiri mengandung kewenangan menentukan (dicicivie). Tanpa persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) tidak akan ada Peraturan Daerah (Perda).

b. Keputusan Kepala Daerah

Keputusan Kepala Daerah sebagai peraturan perundang-undangan tingkat daerah adalah keputusan yang ditetapkan sebagai Kepala Daerah bukan sebagai Kepala Wilayah. Keputusan Kepala Daerah tidak selalu mempunyai sifat atau berbentuk peraturan perundang-undangan. Kepala Daerah mempunyai kewenangan membuat ketetapan (beschikking) dan peraturan kebijaksanaan (beleidregels atau pseudowetgeving) seperti pembuatan "juklak" dan "juknis".

Keputusan Kepala Daerah dibuat untuk melaksanakan Peraturan Daerah yang bersangkutan, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau dalam rangka menjalankan tugas wewenang dan tanggung jawabnya sebagai penyelenggara pemerintahan daerah (pimpinan eksekutif daerah).

C. Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)

Keputusan administrasi (tata usaha negara) adalah keputusan sepihak dari organ pemerintahan, diberikan berdasarkan wewenang yang diperoleh dari hukum tata negara atau hukum pemerintahan, yang untuk satu atau lebih peristiwa konkret individual menciptakan hubungan hukum, menetapkannya sebagai mengikat atau menghapuskannya atau menolaknya.

Adapun macam-macam keputusan tertulis administrasi negara atau keputusan tata usaha negara dapat di bedakan dalam berbagai golongan berikut:

1. Ketetapan deklaratoir dan ketetapan konstitutif
2. Ketetapan menguntungkan dan ketetapan membebankan
3. Ketetapan *eenmalig* dan ketetapan permanen
4. Ketetapan bebas dan ketetapan terikat

Ketetapan deklaratoir adalah ketetapan yang menyatakan atau menetapkan mengikatnya suatu hubungan hukum.

Contoh: a. Ketetapan yang menyatakan bangunan A melanggar garis sempadan

b. Ketetapan yang menyatakan bahwa B mendapat cuti 12 hari kerja

Ketetapan konstitutif adalah ketetapan yang melahirkan/menghapuskan suatu hubungan hukum

Contoh: a. Ketetapan tentang pengangkatan/pemberhentian pegawai

b. Ketetapan tentang perintah untuk berbuat sesuatu

c. Ketetapan tentang pemberian suatu status

d. Ketetapan pemberian beasiswa, subsidi

e. Ketetapan tentang pemberian izin (izin, dispensasi, lisensi dan konsesi)

f. Ketetapan tentang pemberian persetujuan, penundaan pembatalan

Prins membedakan ketetapan-ketetapan, yaitu:

a. Izin

b. Dispensasi

c. Lisensi

d. Konsesi

Ketetapan yang menguntungkan adalah ketetapan yang memberikan hak-hak yang sebelumnya tidak ada, misalnya subsidi, pengangkatan pegawai, pemberian SIM. Ketetapan yang membebaskan adalah ketetapan yang memberikan suatu beban yang sebelumnya tidak ada, misalnya penetapan pajak, pemberhentian pegawai, penolakan atas suatu permohonan ataupun pencabutan atas suatu hak.

Ketetapan *eenmalig* adalah suatu ketetapan yang habis masa berlakunya setelah sekali dipergunakan, misalnya izin mendirikan bangunan, izin rapat

umum, izin untuk demonstrasi. Ketetapan permanen adalah ketetapan yang berlakunya untuk masa yang lama, misalnya ketetapan tentang pengangkatan pegawai.

Ketetapan yang terikat adalah ketetapan yang sudah ditentukan oleh peraturan dasar. Contohnya ketetapan deklaratoir. Ketetapan bebas adalah ketetapan yang oleh peraturan dasar diberikan kepada pejabat TUN untuk/tidak mengeluarkan suatu ketetapan, misalnya pemberian subsidi BBM tergantung kepada anggaran negara.⁴³

Menurut E. Utrecht, ketetapan itu dapat dibagi dalam dua macam, yaitu:

1. Ketetapan sah (*rechtsgeldige beschikking*), dapat berupa:
 - a. ketetapan harus dibuat oleh alat (orgaan) yang berkuasa (*bevoegd*) (membuatnya)
 - b. karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan juridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*)
 - c. ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatnya harus juga memperhatikan cara (*procedure*) membuat ketetapan itu, bilamana cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut

⁴³ Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hal 65

d. isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar

2. Ketetapan tidak sah (*niet-rechtsgeldige beschikking*), dapat berupa:
 - a. ketetapan yang batal karena hukum (*nietigheid van van rechtswege*)
 - b. ketetapan yang batal (*nietig*, juga :batal absolut, absoluut *nietig*)
 - c. ketetapan yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)⁴⁴

Apabila melihat dampak suatu keputusan terhadap orang, yang kepadanya keputusan itu ditujukan, maka kita dapat membuat pembagian berikut:

1. keputusan-keputusan dalam rangka ketentuan-ketentuan larangan dan/atau perintah (*gebod*)
2. keputusan-keputusan yang menyediakan sejumlah uang
3. keputusan-keputusan yang membebankan suatu kewajiban keuangan
4. keputusan-keputusan yang memberikan suatu kedudukan
5. keputusan penyitaan⁴⁵

Adapun unsur-unsur keputusan adalah sebagai berikut:

1. nama dari organ yang berwenang
2. nama dari yang dialamatkan dan nama dari suatu obyek tertentu, yang dilengkapi alamat atau konkretisasi lainnya lebih lanjut

⁴⁴ E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994, hal 108

⁴⁵ Philipus M.Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*.....Op.cit., hal 125

3. kesempatan yang menimbulkan suatu keputusan
4. suatu ikhtisar dari peraturan perundang-undangan yang cocok
5. penetapan fakta-fakta yang relevan
6. pertimbangan-pertimbangan hukum
7. keputusan
8. motivasi dalam arti sempit
9. pemberitahuan-pemberitahuan lebih lanjut
10. penandatanganan oleh organ yang berwenang⁴⁶

Keputusan tata usaha negara (KTUN) yang di keluarkan oleh organ pemerintah di uji keabsahannya dengan menggunakan asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL). Asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL) juga digunakan atau berfungsi sebagai asas/dasar untuk memutuskan bagi administrasi negara. Jadi asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL) sebagai norma hukum untuk organ penguasa. Ada sepuluh asas dalam AAUPL, sebagai berikut:

1. Asas perlakuan yang tertib (*correcte bejegening*)
2. Asas pemeriksaan yang teliti (*zorguuldige onderzoek*)
3. Asas acara pengambilan keputusan yang teliti (*zorguuldige beslissings procedure*)
4. Asas pembentukan keputusan yang baik (*deugdelijke besluitvorming*)
5. Asas pemberi alasan yang mendukung (*draagkrachtige motivering*)
6. Asas persamaan (*assas materiel/gelijkheid*)

⁴⁶ Ibid.....hal 131

7. Asas kepercayaan (assas materiel/ vertrouwen)
8. Asas penimbangan kepentingan dengan patut dan adil (assas materiel/redelijke en bilijke belangenaf weging)
9. Asas pemberitahuan yang teliti (zorguuldige kennisgeving)
10. Asas pemberi alasan yang diketahui (kenbare motivering)⁴⁷

Pada dasarnya bagi ketentuan keputusan berlaku syarat-syarat yang sama seperti hal untuk izin, sebagai berikut:

1. tidak boleh ada pertentangan dengan asas kekhususan
2. tidak boleh bertentangan dengan undang-undang
3. harus memenuhi syarat-syarat yang di timbulkan oleh asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL)

Jadi, syarat-syarat yang berlaku bagi ketentuan keputusan sama dengan yang berlaku bagi izin, sehingga perizinan merupakan keputusan tata usaha negara (KTUN). Asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL) diperkenankan mengikat ketentuan-ketentuan pada izin juga dibatasi oleh tuntutan-tuntutan yang timbul dari asas-asas umum pemerintahan yang layak (AAUPL). Dalam praktek, yang barang kali lebih penting ialah bahwa asas-asas umum pemerintahan yang layak, di samping membatasi kemungkinan-kemungkinan untuk menetapkan syarat-syarat, juga dapat membawa serta bahwa ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat tertentu justru di haruskan menurut hukum.⁴⁸

⁴⁷ Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Perizinan.....Op.cit., hal 37

⁴⁸ Ibid, hal 45

Keputusan yang memberikan izin adalah suatu keputusan tata usaha negara (KTUN). Keputusan tata usaha negara (KTUN) adalah keputusan sepihak dari suatu organ pemerintahan, diberikan atas dasar wewenang ketatanegaraan atau ketatusahaan, suatu hubungan hukum menetapkannya secara mengikat atau membebaskannya, atau dalam mana itu ditolak, menurut akibat hukumnya, izin adalah keputusan tata usaha negara (KTUN) yang menciptakan hukum (konstitutif). Ini berarti bahwa dengan izin dibentuk suatu hubungan hukum tertentu.⁴⁹

Menurut Bagir Manan, keputusan Administrasi Negara dapat dibedakan:

1. Peraturan Perundang-undangan, yang meliputi keputusan dalam bentuk PP, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri.
2. Peraturan Kebijakan (beleidregels, policy rules) adalah peraturan yang dibuat administrasi negara yang didasarkan kepada aspek "doelmatigheid" dalam kerangka Freies Ermersen.
3. Ketetapan Administrasi (beschkking) adalah keputusan administrasi negara dilapangan hukum publik yang bersifat konkrit dan individual.

⁴⁹ Ibid,hal 7

-
4. Perencanaan (plannen), peraturan perencanaan yang menggambarkan visi, misi, tujuan, sasaran, program pembangunan untuk kurun waktu tertentu.⁵⁰

D.Perizinan

1. Pengertian

Tidaklah mudah memberikan definisi apa yang dimaksud dengan izin, demikian menurut Sjahrah Basah. Pendapat yang dikatakan Sjahrah agaknya sama dengan yang berlaku di negeri Belanda, seperti dikemukakan Vander pot ; “Het is viterst moeilijk roer begrip vergunning een definitie fe vinden”, (Sangat sukar membuat definisi untuk menyatakan pengertian izin itu).⁵¹

Hal ini disebabkan karena antara pihak tidak terdapat persesuaian paham, masing-masing melihat sisi yang berlainan terhadap objek yang didefinisikannya. Sukar memberikan definisi bukan berarti tidak terdapat definisi, bahkan ditemukan sejumlah definisi yang beragam. Sebelum menyampaikan definisi izin dari pakar, terlebih dahulu dikemukakan beberapa istilah lain yang sedikit banya memiliki kesejajaran dengan izin, yaitu dispensasi, konsesi, dan lisensi. Dispensasi ialah keputusan administrasi negara yang membebaskan suatu perbuatan dari kekuasaan persturan yang menolak perbuatan tersebut. WF. Prins mengatakan bahwa dispensasi adalah tindakan pemerintah yang menyebabkan suatu peraturan undang-undang menjadi tidak berlaku bagi sesuatu hal yang

⁵⁰ Bagir Manan,....OpCit hal 229

⁵¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal 205

istimewa (*relaxatio legis*). Menurut Ateng Syafrudin, dispensasi bertujuan untuk menembus rintangan yang sebetulnya secara normal tidak diizinkan, jadi dispensasi berarti menyisihkan pelarangan dalam hal yang khusus (*relaxation legis*). Lisensi digunakan untuk menyatakan suatu izin yang memperkenalkan seseorang untuk menjalankan suatu perusahaan dengan izin khusus atau istimewa. Sementara itu konsesi merupakan merupakan suatu izin berhubungan dengan perusahaan yang besar dimana kepentingan umum terlibat erat sekali sehingga sebenarnya pekerjaan itu menjadi tugas dari pemerintah, tetapi oleh pemerintah diberikan hak penyelenggaraannya kepada konsesionario (pemegang izin) yang bukan pejabat pemerintah.⁵²

Menurut H.D Van Wijk, “*De Con Cessiefiquur Wordt vooralgebrvikt voor activiteiten van openbaar belang die de overhead niet zelf verricht maar overlaat aan particuliere ondernemingen.*” (bentuk konsesi terutama digunakan untuk berbagi aktifitas yang menyangkut kepentingan umum, yang tidak mampu dijalankan sendiri oleh pemerintah, lalu diserahkan kepada perusahaan-perusahaan swasta). Mengenai konsesi ini, E. Utrecht mengatakan bahwa kadang-kadang pembuatan peraturan beranggapan suatu perbuatan yang penting bagi umum, sebaik-baiknya dapat diadakan oleh suatu objek hukum partikelir, tetapi dengan turut campur dari pihak pemerintah. Suatu keputusan administrasi negara yang memperkenankan yang bersangkutan mengadakan perbuatan tersebut, membuat suatu konsesi (*concesie*).⁵³

⁵² Ibid...hal 205

⁵³ Ibid...hal 206

Setelah mengetahui pengertian tersebut diatas, dibawah ini akan disampaikan beberapa definisi izin. Di dalam kamus Hukum, izin (vergunning) dijelaskan sebagai berikut : “Overheidstoestemming door wet overordening vereist gesteld voor tal van handeling waarop in het algemeen belang special toezicht vereist is, maar die, in het algemeen, niet als onwenselijk worden beschouwd” (perkenan/izin dari pemerintah berdasarkan UU atau Peraturan pemerintah yang diisyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengalasan khusus, tapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki).

Ateng Syrifudin mengatakan bahwa izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh, (als opheffing van een algemen verbodsregel in het conretel geval) sebagai peniadaan ketentuan larangan umum dalam peristiwa konkret.

Menurut Lutfi Effendi, izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan larangan perundangan. Izin (vergunning) dapat juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Dispensasi (pelepasan/pembebasan) adalah pernyataan dari pejabat administrasi yang berwenang, bahwa suatu ketentuan undang-undang tertentu memang tidak berlaku terhadap kasus yang diajukan seseorang di dalam surat permintaannya.⁵⁴

⁵⁴ Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Banyumedia Publishing, Malang, 2004, hal 63

Philipus M.Hadjon dkk menyatakan, untuk dapat bertindak dan mengendalikan masyarakat dengan cara mengeluarkan izin, khususnya dengan menghubungkan peraturan-peraturan pada izin itu.⁵⁵ Sedangkan menurut Prajudi Atmosoedirdjo, izin atau vergunning adalah dispensasi dari suatu larangan. Rumusan yang demikian menumbuhkan dispensasi dengan "izin". Dispensasi beranjak dari ketentuan yang pada dasarnya "melarang" suatu perbuatan, sebaliknya "izin" beranjak dari ketentuan yang pada dasarnya tidak melarang suatu perbuatan tetapi untuk dapat melakukannya disyaratkan prosedur tertentu harus dilalui.⁵⁶

Menurut Sjahrah Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁷

E. Utrecht menyatakan bahwa bila perbuatan bila perbuatan peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenalkannya asal saja di adakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hak konkret, keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat satu izin (vergunning). Bagir Manan menyebutkan bahwa izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan per-undang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu

⁵⁵ Philipus M.Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2002, hal 126

⁵⁶ Ibid.....hal 143

⁵⁷ Ibid....hal 207

yang secara umum dilarang. N.M Spelt dan J.B.J.M ten Berge membagi pengertian izin dalam arti luas dan sempit, yaitu sebagai berikut:

“Izin mereka salah satu instrumen yang paling banyak daigunakan dalam hukum administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tindakan para warga. Izin ialah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Dengan memberi izin, penguasa memperkenalkan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini menyangkut perkenan bagi satu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya (izin dalam arti luas).

Izin (dalam arti sempit) adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan membuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekadarnya.

Hal yang pokok dalam izin (dalam arti sempit) ialah bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam katentuan-ketentuan yang disangkutkutan dengan perkenaan dapat dengan teliti diberikan batasan-batasan tertuntu bagi setiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk

hanya memberi perkenan dalam keadaan-keadaan yang sanagat khusu, tapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara tertentu (dicantumkan dalam keadaan tertentu).”⁵⁸

Pengertian izin menurut Philipus M.Hadjon, sama seperti yang diungkapkan oleh N.M Spelt dan J.B.J.M ten Berge, bahwa izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah, untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Dengan izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini menyangkut pekeanaan bagi satu tindakan yang demi kepentingan umum menghapuskan pengawasan khusus atasnya.⁵⁹

Penolakan izin hanya dilakukan jika kriteria yang ditetapkan oleh penguasa tidak dipenuhi atau bila karena sesuatu alasan tidak mungkin memberi izin kepada semua orang yang memenuhi kriteria. Akhirnya, penguasa karena alasan-alasan kesesuaian tujuan (*doelmatigheid*) dapat menganggap perlu untuk menjalankan kebijaksanaan izin restriktif dan membatasi jumlah pemegang izin. Pertimbangan-pertimbangan kesesuaian tujuan ini dapat misalnya berisi bahwa kapasitas lebih tertentu harus dicegah atau bahwa kontinuitas dari para pemegang izin yang sudah ada harus ditingkatkan. Pembatasan-pembatasan yang bersifat demikian terlihat antara lain dalam bidang izin-izin lingkungan.⁶⁰

⁵⁸ Ibid..... hal 208

⁵⁹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, YURIDIKA, Surabaya, 1993, hal 2

⁶⁰ Ibid, hal 3

Berdasarkan pemaparan pendapat para pakar tersebut, dapat disebutkan bahwa izin adalah perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu.

2. Unsur-Unsur Perizinan

a. Instrumen Yuridis

Dalam rangka melaksanakan tugasnya, pemerintah diberi wewenang dalam bidang pengaturan, yang dari fungsi pengaturan ini muncul beberapa instrumen yuridis untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret, yaitu dalam bentuk ketetapan. Sesuai dengan sifatnya individual dan konkret, ketetapan ini merupakan ujung tombak dari instrumen hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan atau sebagai norma penutup dalam rangkaian norma hukum. Salah satu wujud ketetapan adalah izin. Berdasarkan jenis-jenis ketetapan, izin termasuk sebagai ketetapan yang bersifat konstitutif, yakni ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam ketetapan itu, atau “beschikkingen welke iets toestaan wat tevoren niet geoorloofd was” (ketetapan yang memperkenankan sesuatu yang sebelumnya tidak dibolehkan).

Dengan demikian, izin merupakan instrumen yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi atau menetapkan peristiwa konkret. Sebagai ketetapan, izin itu dibuat dengan

ketentuan dan persyaratan yang berlaku pada ketetapan pada umumnya sebagaimana yang telah disebutkan diatas.

b. Peraturan perundang-undangan

Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah *wet matigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan atau fungsi pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan dan penerbitan ketetapan izin merupakan tindakan hukum pemerintahan. Sebagai tindakan hukum, maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau harus berdasarkan pada asas legalitas. Tanpa dasar wewenang, tindakan hukum itu menjadi tidak sah. Oleh karena itu, dalam hal membuat dan menerbitkan izin haruslah didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tanpa adanya dasar wewenang tersebut ketetapan izin tersebut menjadi tidak sah. Pada umumnya wewenang pemerintah untuk mengeluarkan izin itu ditentukan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dari perizinan tersebut.

c. Organ Pemerintah

Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintahan baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah. Menurut Sjachran Basah, dari penelusuran pelbagai ketentuan penyelenggaraan pemerintah dapat diketahui

bahwa mulai dari administrasi negara tertinggi (Presiden) sampai dengan administrasi negara terendah (lurah) berwenang memberikan izin. Ini berarti terdapat beraneka ragam administrasi negara (termasuk instansinya) pemberi izin, yang didasarkan pada jabatan yang dijabatnya baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah.

Terlebih dari beragamnya organ pemerintahan atau administrasi negara yang mengeluarkan izin, yang pasti adalah bahwa izin hanya boleh dikeluarkan oleh organ pemerintahan. Menurut N.M Spelt dan J.B.J.M ten Berge, keputusan yang memberikan izin harus diambil oleh organ yang berwenang dan hampir selalu yang terkait adalah organ-organ pemerintahan atau administrasi negara. Dalam hal ini organ-organ pada tingkat penguasa nasional (seorang menteri) atau tingkat penguasa-penguasa daerah. Beragamnya organ pemerintahan yang berwenang memberikan izin dapat menyebabkan tujuan dari kegiatan yang membutuhkan izin tertentu menjadi terhambat bahkan tidak mencapai sasaran yang hendak dicapai. Menurut Soehardjo pada tingkat tertentu regulasi ini menimbulkan kejenuhan dan timbul gagasan yang mendorong untuk menyederhanakan pengaturan, prosedur, dan birokrasi. Oleh karena itu, biasanya dalam perizinan dilakukan deregulasi yang mengandung arti peniadaan berbagai peraturan perundang-undangan yang dipandang berlebihan. Karena peraturan perundang-undangan yang berlebihan itu pada umumnya berkenaan dengan campur tangan pemerintah atau negara dalam kegiatan masyarakat tertentu terutama di bidang ekonomi sehingga deregulasi itu pada ujungnya bermakna debirokratisasi. Dalam deregulasi dan debirokratisasi harus tetap ada batasan dan rambu-rambu yang di tentukan oleh hukum.

Deregulasi dan debirokratisasi dalam perizinan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Jangan sampai menghilangkan esensi dari sistem perizinan itu sendiri terutama dalam fungsinya sebagai pengarah kegiatan tertentu
2. Deregulasi hanya di terapkan pada hal-hal yang bersifat teknis administratif dan financial
3. Deregulasi dan debirokratisasi tidak menghilangkan hal-hal prinsip dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar perizinan
4. Deregulasi dan debirokratisasi harus memperhatikan asas-asas umumpemerintahan yang layak (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*)

d. Peristiwa Konkret

Disebutkan bahwa izin merupakan instrumen yuridis yang berbentuk ketetapan, yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret artinya peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang tertentu, tempat tertentu, dan fakta hukum tertentu. Karena peristiwa konkret ini beragam, sejalan dengan keragaman perkembangan masyarakat, izin pun memiliki berbagai keragaman. Izin yang jenisnya beragam itu dibuat dalam proses yang cara prosedurnya tergantung dari kewenangan pemberi izin, macam izin, dan struktur organisasi instansi yang menerbitkannya.

~~Berbagai jenis izin dan instansi pemberi izin dapat saja berubah seiring dengan~~

perubahan kebijakan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan izin tersebut. Meskipun demikian, izin akan tetap ada dan digunakan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kemasyarakatan.

e. Prosedur dan Persyaratan

Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah selaku pemberi izin, di samping itu pemohon izin juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang di tentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin. Menurut Soehino, persyaratan dalam izin bersifat konstutif dan kondisional. Bersifat konstitutif, karena di tentukan suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus dipenuhi dan bila tidak dipenuhi akan dikenai sanksi. Bersifat kondisional, karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang diisyaratkan itu terjadi. Penentuan prosedur dan persyaratan perizinan ini dilakukan secara sepihak oleh pemerintah, tapi pemerintah juga dalam penentuan prosedur dan persyaratan tidak boleh secara sewenang-wenang (arbitrer), tapi harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar perizinan tersebut.⁶¹

3. Tujuan Perizinan

Izin merupakan instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna

⁶¹ Ridwan H.R.....Op.cit., hal 210

mencapai suatu tujuan konkret.⁶² Sebagai suatu instrumen, izin berfungsi selaku ujung tombak instrumen hukum sebagai pengarah, perekayasa dan perancang masyarakat adil dan makmur itu di jelmakan. Hal ini berarti lewat izin dapat diketahui bagaimana gambaran masyarakat adil dan makmur itu terwujud. Ini berarti persyaratan-persyaratan yang terkandung dalam izin merupakan pengendali dalam memfungsikan izin itu sendiri. Apabila dikatakan bahwa izin itu dapat difungsikan sebagai instrumen pengendali dan instrumen yang mewujudkan masyarakat adil dan makmur, sebagaimana diamanatkan dalam alenia ke empat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, penataan dan pengaturan izin ini sudah semestinya harus dilakukan dengan sebaik-baiknya. Menurut Prajudi Atmosudirdjo, berkenaan dengan fungsi-fungsi hukum modern, izin dapat di letakkan dalam fungsi menertibkan masyarakat.

Adapun mengenai tujuan perizinan, hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang di hadapi. Keragaman peristiwa konkret menyebabkan keragaman pula dari tujuan izin ini, yang secara umum dapat disebutkan sebagai berikut:

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan “struen”) aktifitas-aktifitas tertentu (misalnya izin bangunan)
- b. Izin mencegah bahaya bagi lingkungan (izin-izin lingkungan)
- c. Keinginan melindungi objek-objek tertentu (izin terbang, izin membongkar pada monument-monumen tertentu)
- d. Izin hendak membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni di daerah padat penduduk)

⁶² Philipus M. Hadjon.....Op.cit., hal 5

-
- e. Izin memberikan pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktifitas-aktifitas (izin berdasarkan “drank en horecawet,” dimana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu).⁶³

Fungsi sistem perizinan merupakan salah satu instrumen pengarah (pengendalian) dari penguasa, jadi izin di gunakan oleh penguasa sebagai instrumen untuk mempengaruhi (hubungan dengan) para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan konkret. Pencantuman motif untuk sistem izin dalam undang-undang mempunyai konsekuensi penting bagi organ penguasa yang berwenang. Dalam memutuskan pemberian izin, organ ini tidak boleh menggunakan alasan yang tidak sesuai dengan tujuan peraturan. Dengan adanya Izin Mendirikan Bangunan dari Kepala Daerah, maka maksudnya untuk mengendalikan dan mengatur pendirian bangunan agar tidak menyalahi aturan-aturan yang berlaku.

⁶³ Ridwan H.R.....Op.cit., hal 217

BAB III

PENERAPAN PERDA NO.1 TAHUN 1990 TENTANG PERATURAN BANGUNAN DALAM PENERTIBAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN

A. Diskripsi Supermarket-Supermarket di Kabupaten Sleman

Seperti yang kita ketahui, Kabupaten Sleman merupakan Kabupaten yang secara geografis berdekatan langsung dengan Kotamadya Yogyakarta. Dan saat ini perkembangan Kotamadya Yogyakarta semakin pesat, sehingga lahan yang tersedia pun semakin lama semakin sempit. Selain itu kepadatan jumlah penduduk di kota Yogyakarta pun semakin bertambah. Sehingga kebutuhan akan tempat atau lahan untuk pembangunan tempat tinggal ataupun untuk tempat usaha semakin bertambah padahal lahan yang tersedia tidak bertambah tapi justru semakin sempit.

Selain itu Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai tujuan ataupun program untuk mengurangi kepadatan keramaian yang ada di kota Yogyakarta. Seperti yang kita ketahui dan kita lihat sendiri, pusat-pusat keramaian di kota Yogyakarta seperti contoh di kawasan Malioboro, kini kepadatannya sangat luar biasa, sehingga sering terjadi kemacetan terutama di hari-hari libur baik pengunjung dari Yogyakarta sendiri maupun pengunjung dari luar kota Yogyakarta.

Oleh karena itu, Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, mempunyai tujuan ataupun program untuk mengurangi kepadatan di pusat-pusat keramaian di kota Yogyakarta. Dan salah satu caranya adalah dengan meningkatkan pembangunan di daerah-daerah yang berbatasan atau berdekatan dengan kota Yogyakarta. Daerah yang berdekatan atau berbatasan langsung dengan kota Yogyakarta adalah Kabupaten Sleman. Saat ini banyak kita lihat dan kita jumpai banyaknya kampus-kampus yang di bangun di wilayah Kabupaten Sleman, selain kampus juga banyak tempat tinggal atau perumahan juga tempat kos-kosan yang dibangun, ditambah lagi kini banyak berdiri supermarket berskala besar di wilayah Kabupaten Sleman yang mudah di jangkau oleh masyarakat. Dengan semakin pesatnya pembangunan di Kabupaten Sleman, maka nantinya juga akan memberikan keuntungan pemasukan bagi kas daerah.

Di Kabupaten Sleman kini telah banyak berdiri pusat-pusat perbelanjaan yang berskala kecil, menengah, bahkan sampai yang berskala besar. Dengan hadirnya supermarket atau pusat-pusat perbelanjaan tersebut, tentunya akan memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan tentunya dengan harga-harga yang lebih terjangkau oleh para konsumen atau masyarakat. Adapun beberapa supermarket atau pusat perbelanjaan yang ada di Kabupaten Sleman, akan diuraikan di bawah ini.

1. Mirota Kampus

Supermarket Mirota Kampus, sesuai dengan namanya maka orientasinya pun untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari para pelajar dan mahasiswa, mulai

dari kebutuhan sehari-hari sampai kebutuhan alat-alat perlengkapan penunjang pendidikan para pelajar dan mahasiswa. Dan seperti kita ketahui di Yogyakarta banyak tersebar sekolah-sekolah dan kampus-kampus tempat perkuliahan dan tentunya di sekitar sekolah-sekolah dan kampus-kampus tersebut banyak tempat kos-kosan para pelajar dan mahasiswa. Melihat hal tersebut, pengelola supermarket Mirota Kampus membangun supermarketnya tidak hanya di satu tempat melainkan mempunyai beberapa cabang di beberapa tempat yang tentunya dapat dijangkau dan berdekatan dengan kawasan-kawasan yang banyak dihuni oleh para pelajar dan mahasiswa, dengan begitu para pelajar dan mahasiswa tidak perlu bersusah payah dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka.

Dan seperti kita ketahui supermarket Mirota Kampus memiliki beberapa cabang yang tersebar di beberapa tempat, antara lain Mirota Kampus UGM yang berdekatan dengan bundaran kampus universitas Gadjah Mada, Mirota Kampus Babarsari yang terletak di daerah Babarsari dimana di daerah tersebut banyak berdiri beberapa kampus perguruan tinggi dan tentunya banyak dihuni oleh para mahasiswa yang indkos di daerah tersebut, kemudian Mirota Gejayan yang terletak di kawasan Gejayan yang juga banyak terdapat beberapa kampus perguruan tinggi dan juga banyak terdapat tempat kos-kosan mahasiswa yang tinggal ditempat tersebut, Mirota Godean yang terletak di Jalan Godean dan kawasan tersebut juga banyak tempat kos-kosan para pelajar dan mahasiswa, kemudian Mirota Kampus yang terletak di daerah Jalan Palagan Tentara Pelajar dekat dengan kawasan Monumen Jogja Kembali. Sehingga sering kita jumpai para pengunjung yang ramai mengunjungi Supermarket Mirota Kampus mayoritas

adalah para pelajar dan mahasiswa, karena memang fokus konsumen yang menjadi target adalah para pelajar dan mahasiswa. Dan tentunya Supermarket Mirota Kampus berusaha memberikan barang-barang yang bermutu dan dengan harga yang terjangkau pula oleh para pelajar dan mahasiswa.

2. Supermarket Hero

Supermarket Hero terletak di Jalan Godean. Seperti halnya supermarket lainnya, supermarket Hero pun menyediakan barang kebutuhan sehari-hari masyarakat dengan harga yang kompetitif dan terjangkau oleh masyarakat. Supermarket Hero di Jalan Godean tentunya membidik para konsumen masyarakat di wilayah barat Yogyakarta, sehingga para warga masyarakat di wilayah barat Yogyakarta tidak perlu terlalu repot untuk mencari dan memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka yang lebih lengkap tentunya dengan harga yang lebih terjangkau pula. Supermarket Hero seperti halnya supermarket yang lainnya paling ramai pengunjung terjadi pada hari libur. Dan untuk wilayah barat Yogyakarta, Supermarket Hero merupakan termasuk supermarket yang terbesar sehingga banyak masyarakat yang menjatuhkan pilihannya dalam berbelanja kebutuhan barang sehari-hari ke supermarket Hero.

3. Supermarket Alfa

Supermarket Alfa terletak di Jalan Solo, dan tujuan awal berdirinya Supermarket Alfa ingin memberikan barang kebutuhan masyarakat yang lebih lengkap dan dengan harga barang yang lebih terjangkau oleh masyarakat.

Sehingga pada awal berdirinya, supermarket Alfa terkenal murah sehingga pada

awal berdirinya, supermarket Alfa ramai dikunjungi oleh para konsumen. Supermarket Alfa mempunyai tujuan untuk menyediakan dan memberikan barang-barang kebutuhan masyarakat secara lengkap dan dengan kualitas barang yang baik pula dan tentunya dengan harga-harga barang yang lebih murah serta terjangkau oleh para konsumen. Sehingga pada awal berdirinya supermarket Alfa, banyak warga masyarakat yang menjatuhkan pilihannya untuk berbelanja di supermarket Alfa karena pada waktu itu memang harga barang-barang yang tersedia di supermarket Alfa terbilang cukup murah di bandingkan dengan di pusat-pusat perbelanjaan yang lainnya, dan ini menjadi daya tarik masyarakat untuk berbelanja di supermarket Alfa. Apalagi seperti kita ketahui di Yogyakarta banyak para pendatang terutama para pelajar dan mahasiswa, yang tentunya mereka berusaha mengatur keuangan mereka sehemat mungkin dan salah satu caranya dengan berusaha mendapatkan barang-barang kebutuhan dengan harga yang murah tapi dengan kualitas yang baik pula.

Dengan adanya supermarket Alfa yang menawarkan barang-barang dengan harga yang lebih murah dan terjangkau, tentunya ini menjadi sesuatu yang menguntungkan bagi para pendatang yang umumnya pelajar dan mahasiswa.

4. Supermarket Makro

Supermarket Makro terletak di Jalan Lingkar Utara (ring road utara), terletak didalam wilayah kampung Sarirejo pedukuhan Maguwo dan berdiri pada pertengahan tahun 2004 dan supermarket Makro berusaha membidik para konsumen yang ada di kawasan timur Yogyakarta. Supermarket Makro pada awal

pembukaannya (grand opening) pada pertengahan tahun 2004, memberikan pelayanan diskon harga besar bagi para konsumennya yang berkunjung ke supermarket Makro. Sehingga pada waktu pembukaannya, supermarket Makro banyak dikunjungi oleh masyarakat yang ingin mendapatkan barang-barang dengan kualitas baik tapi dengan potongan harga yang cukup menarik, terutama barang-barang elektronik menjadi barang yang paling banyak di buru oleh masyarakat. Supermarket Makro terletak disebelah timur Jalan Lingkar Utara (ring road) menempati lahan yang cukup luas dengan bangunan supermarket yang cukup besar di lengkapi tempat parkir kendaraan yang luas pula. Disekitar bangunan supermarket Makro masih terdapat lahan persawahan milik masyarakat sekitarnya. Dan kini pihak pengelola supermarket Makro berusaha memberikan pelayanan yang menarik bagi para pelanggan-pelanggannya dengan cara memberikan pelayanan khusus bagi para pelanggannya yang memiliki kartu anggota (member card).

Oleh karena itu pihak pengelola supermarket Makro berusaha mendata dan mengumpulkan para pelanggan setianya untuk kemudian diberikan kartu anggota dan nantinya bagi setiap pelanggan atau pengunjung supermarket Makro yang memiliki kartu anggota akan mendapatkan potongan harga atau diskon khusus. Seperti halnya pusat perbelanjaan yang lainnya, supermarket Makro ramai dikunjungi pada hari-hari libur.

5. Supermarket Ambarukmo Plaza

Pusat perbelanjaan Ambarukmo Plaza berdiri pada pertengahan tahun 2006 dan sempat di renovasi atau diperbaiki akibat bencana gempa bumi yang melanda Daerah Istimewa Yogyakarta pada bulan Mei 2006. Dan setelah selesai direnovasi kembali tidak lama kemudian supermarket Ambarukmo Plaza resmi dibuka untuk umum. Supermarket Ambarukmo Plaza terletak di Jalan Solo tepatnya disebelah utara jalan yang masuk wilayah pedukuhan Ambarukmo. Pusat perbelanjaan Ambarukmo Plaza saat ini merupakan supermarket terbesar di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan selain itu supermarket Ambarukmo Plaza diklaim sebagai supermarket terbesar di wilayah Jawa Tengah dan Yogyakarta.

Pada awal pembukaan supermarket Ambarukmo Plaza pengunjung yang datang masih biasa saja belum ramai sekali, hal ini dikarenakan pada waktu itu sebagian besar masyarakat Yogyakarta masih dirundung duka karena baru saja mengalami bencana gempa bumi yang mengguncang Yogyakarta dan sekitarnya pada pagi hari tanggal 26 Mei 2006. Sehingga pada saat pembukaan supermarket Ambarukmo Plaza, masyarakat masih disibukkan oleh masalah penanggulangan bencana gempa bumi. Perlahan namun pasti semua kondisi Yogyakarta dan sekitarnya yang porak-poranda akibat guncangan gempa bumi mulai pulih kembali dan mulai di renovasi kembali, dan para pengunjung supermarket Ambarukmo Plaza pun mulai semakin meningkat dan ramai. Dan sampai saat ini para pengunjung supermarket Ambarukmo Plaza terus ramai dikunjungi apalagi pada waktu hari liburan, pengunjungnya sangat ramai sekali dan selain itu karena

jumlah pengunjung yang ramai sekali terutama pada hari libur maka kemacetan lalu lintas di depan supermarket Ambarukmo Plaza tidak dapat dihindari. Kemacetan ini terjadi biasanya pada hari sabtu sore atau pada hari-hari libur lainnya mulai sore hari sampai malam hari menjelang tutupnya supermarket Ambarukmo Plaza. Para pengunjung atau para konsumen yang datang ke Ambarukmo Plaza merasa tertarik karena Ambarukmo Plaza menyediakan barang-barang yang berkualitas baik ditambah dengan harga barang yang murah dan terjangkau, sehingga banyak masyarakat yang menjatuhkan pilihan berbelanja ke Ambarukmo Plaza. Dibandingkan dengan pusat perbelanjaan yang lainnya, memang Ambarukmo Plaza dapat dikatakan merupakan pusat perbelanjaan dengan harga murah namun berkualitas baik, sehingga para konsumen pusat-pusat perbelanjaan lainnya yang sejenis mulai mengalihkan tujuan belanjanya ke supermarket Ambarukmo Plaza.

Saat ini supermarket Ambarukmo Plaza mulai menjadi ikon pusat perbelanjaan di Yogyakarta dan juga menjadi kebanggaan masyarakat Yogyakarta pada umumnya. Selain menjadi pusat perbelanjaan, Ambarukmo Plaza juga menjadi tempat hiburan bagi masyarakat Yogyakarta karena pihak pengelola Ambarukmo Plaza menyediakan tempat-tempat hiburan bagi para pengunjung antara lain kafe, bioskop film, selain itu juga masyarakat yang datang ke Ambarukmo Plaza tidak hanya sekedar berbelanja saja melainkan juga untuk acara kumpul keluarga seperti makan bersama di restoran-restoran yang tersedia, mungkin juga menonton film bersama keluarga, teman dan sebagainya. Sehingga pusat perbelanjaan Ambarukmo Plaza tidak hanya berfungsi sebagai tempat

belanja saja melainkan dapat berfungsi yang lainnya. Dan saat ini supermarket Ambarukmo Plaza sering dijadikan sebagai tempat acara suatu event tertentu baik acara musik, acara peluncuran suatu produk dari beberapa perusahaan, bahkan sampai acara hiburan dari beberapa televisi swasta yang sengaja diadakan di Yogyakarta. Dengan berdirinya Ambarukmo Plaza, ternyata dapat memberikan lapangan pekerjaan yang baru bagi masyarakat sekitarnya seperti penyediaan tempat untuk lahan parkir, selain itu bagi masyarakat sekitar yang memiliki usaha tempat kos-kosan dan rumah makan juga mendapatkan keuntungan karena para konsumennya bertambah.

Kabupaten Sleman yang secara geografis dekat dengan pusat kota Yogyakarta, tentunya akan terus mengalami kemajuan seiring dengan semakin pesatnya kemajuan di Kota Yogyakarta. Hal ini tidak dapat dipungkiri karena selain letak Kabupaten Sleman yang dekat dengan Kota Yogyakarta, sehingga para pengusaha akan mengembangkan usahanya di daerah yang dekat dengan pusat kota agar mudah dijangkau oleh masyarakat. Kemajuan yang pesat ini pun tentunya menguntungkan bagi Kabupaten Sleman karena selain dapat menambah pemasukan bagi kas daerah juga dapat mengurangi masalah sosial lainnya yaitu mengurangi jumlah angka pengangguran.

Dan seperti yang di kemukakan sebelumnya, bahwa Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai rencana atau program untuk mengurangi dan memecah keramaian di pusat Kota Yogyakarta mulai menampakkan hasilnya karena saat ini masyarakat tidak selalu berorientasi untuk mengunjungi pusat-pusat keramaian di Kota Yogyakarta, masyarakat mulai

mengalihkan tujuannya ke pusat-pusat perbelanjaan di sekitar Kota Yogyakarta. Dan memang kawasan Malioboro di pusat Kota masih menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat terutama bagi masyarakat dari luar Kota Yogyakarta yang sedang berkunjung ke Yogyakarta. Akan tetapi saat ini masyarakat telah diberi pilihan yang lebih variatif dalam hal memilih tempat-tempat berbelanja dan berekreasi bagi keluarga.

Seiring dengan perkembangan dan kemajuan jaman apalagi kini setiap daerah diberi hak otonomi daerah masing-masing di mana setiap daerah diberi hak untuk mengatur dan mengembangkan potensi daerahnya masing-masing. Ditambah lagi dengan adanya tuntutan masyarakat akan pemenuhan kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan tentunya dengan harga yang lebih terjangkau oleh masyarakat umum, sehingga dimungkinkan di Kabupaten Sleman masih akan berdiri beberapa pusat-pusat perbelanjaan yang lainnya. Tentunya hal ini akan semakin menambah persaingan antar pusat perbelanjaan tentunya masyarakat akan lebih diuntungkan karena pilihan yang diberikan semakin lebih bervariasi, tapi tentunya pelayanan dan kualitas barang yang ditawarkan oleh pusat-pusat perbelanjaan tersebut nantinya tidak boleh diabaikan dan tetap terjangkau oleh masyarakat luas.

B. Prosedur dan Syarat-Syarat Untuk Memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Seiring dengan semakin pesatnya pembangunan yang dilaksanakan di Kabupaten Sleman maka tentunya harus tetap ada penataan dan penertiban

terhadap bangunan yang dibangun baik bangunan untuk tempat tinggal atau perumahan, bangunan perkantoran, bangunan hotel, bangunan tempat perdagangan dan juga bangunan tempat-tempat fasilitas umum dan semuanya harus di atur menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku yang telah di tetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman.

Pemerintah Kabupaten Sleman menetapkan ketentuan-ketentuan bagi pembangunan suatu bangunan tentunya mempunyai tujuan, antara lain tercantum didalam Peraturan Daerah No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan yaitu bertujuan untuk menyesuaikan kembali dengan kebijaksanaan-kebijaksanaan baru dalam kaitannya dengan tata bangunan yaitu tentang keserasian, lingkungan hidup, pariwisata, pemukiman dan sebagainya. Pendirian suatu bangunan harus mengikuti aturan-aturan yang telah ditetapkan agar dalam pendirian bangunan tersebut nantinya sesuai dengan penataan wilayah juga tidak menyalahi lokasi yang telah ditetapkan dan ditentukan, misalnya lahan yang seharusnya untuk pertanian tidak digunakan untuk pendirian bangunan yang lain ataupun lahan untuk resapan air tidak boleh digunakan untuk pendirian bangunan begitu juga lahan penghijauan ataupun lahan untuk kepentingan lainnya.

Untuk itu Pemerintah Kabupaten Sleman mengeluarkan Peraturan Daerah (Perda) No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan yang menggantikan Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Sleman No.7 Tahun 1976 tentang Peraturan Bangunan Daerah. Peraturan Daerah No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan ini dikeluarkan gunanya sebagai dasar hukum dalam penertiban bangunan serta tertib administrasi juga agar nantinya bangunan yang telah

dibangun tersebut nantinya sesuai dengan peraturan dan ketentuanketentuan yang berlaku.

Adapun dasar hukum dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Sleman, adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan
2. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No.13 Tahun 1994 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman
3. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No.13 Tahun 1990 tentang Irigasi
4. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No.7 Tahun 1997 tentang Peraturan Garis Sempadan Jalan Nasional dan Propinsi
5. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No.12 Tahun 1978 tentang Garis Sempadan
6. Keputusan Bupati Sleman No.90/SK.KDH/2003 tentang Penandatanganan Perizinan
7. Keputusan Bupati Sleman No.5 Tahun/Kep.KDH/A/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
8. Keputusan Bupati Sleman No.07a/Kep.KDH/A/2004 tentang Pemberian Sanksi Administrasi Bagi Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Selain itu telah ditetapkan syarat-syarat bagi permohonan Izin Mendirikan Bangunan. Adapun syarat-syarat permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah sebagai berikut:

1. Mengambil formulir di Unit Pelayanan Terpadu Perizinan Satu Atap (UPT PSA) atau download dari internet
2. Formulir di isi dan di tanda tangani bermeterai Rp.6000,-
3. Formulir dilegalisasi Desa dan Kecamatan dimana bangunan akan didirikan
4. Fotocopy KTP pemohon yang masih berlaku
5. Lampiran-lampiran yang diperlukan (masing-masing rangkap dua):
 - a. Gambar: denah, tampak depan, tampak samping, tampak belakang, potongan memanjang, potongan melintang, rencana pondasi, rencana atap, jaringan sanitasi, situasi dan situasi kecil
 - b. Gambar konstruksi beto beserta perhitungannya
 - c. Gambar konstruksi baja beserta perhitungannya
 - d. Hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi dari laboratorium mekanika tanah untuk bangunan bertingkat tiga atau lebih
 - e. Surat keterangan pemilikan tanah (sertifikat model D/E/C)

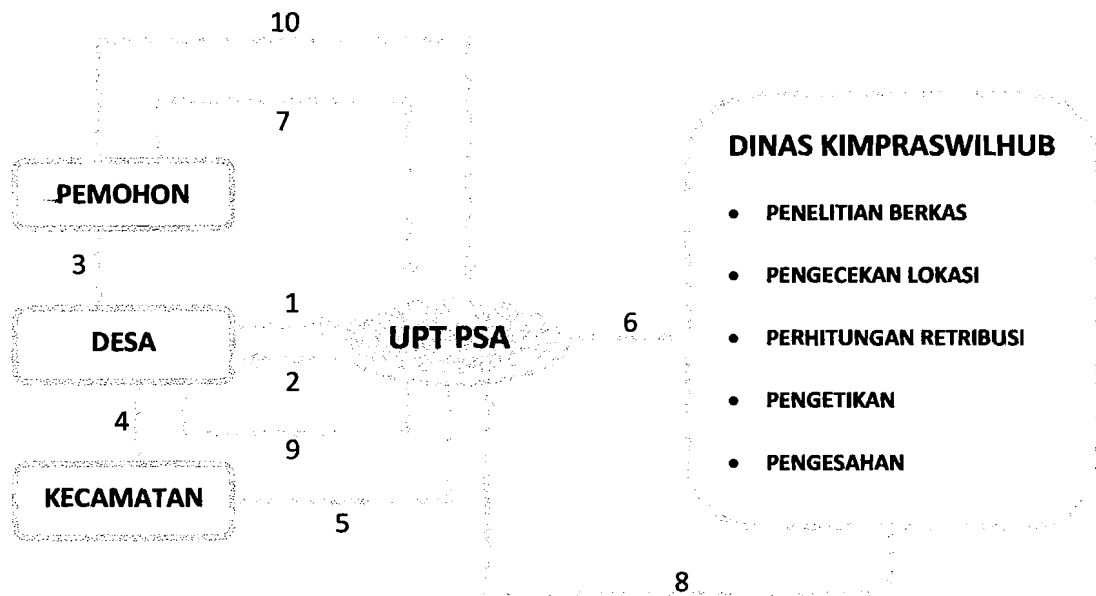
- f. Surat kerelaan tanah bermeterai Rp.6000.- dari pemilik tanah yang diketahui oleh Kepala Desa dan Camat apabila tanah bukan milik pemohon
- g. Surat kuasa bermeterai Rp.6000,- apabila diwakilkan
- h. Surat perintah kerja (SPK) apabila pekerjaan di borongkan

6. Memenuhi Peraturan Daerah No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan serta ketentuan perundangan yang berlaku

7. Formulir yang telah diisi beserta lampiran diserahkan ke UPT PSA dan pemohon mendapat tanda terima

8. Pemohon akan diberitahu permohonan disetujui/tidak

Secara lengkap dan terperinci, dapat dilihat pada BAB III Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) mulai pasal 79 sampai dengan pasal 100. Adapun alur dari proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah sebagai berikut:



KETERANGAN:

1. Pemohon mengambil formulir di UPT PSA atau download internet
2. Pemohon mengisi formulir
3. Pemohon melegalisir formulir ke Desa
4. Pemohon melegalisir formulir ke Kecamatan
5. Pemohon menyerahkan formulir yang telah dilegalisir ke UPT PSA dan mendapat tanda terima
6. Berkas permohonan diantar oleh caraka dari UPT PSA ke Dinas Kimpraswilhub
7. Pembayaran retribusi oleh pemohon
8. Penyerahan berkas ijin yang sudah jadi ke UPT PSA

9. Pemberitahuan oleh petugas UPT PSA bahwa ijin sudah jadi

10. Pengambilan ijin oleh pemohon

C.Penerbitan Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Didalam Peraturan Daerah (Perda) No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan, telah ditetapkan mengenai pengambilan keputusan dalam hal penerbitan keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Didalam BAB III Peraturan Daerah No.1 Tahun 1990 Tentang Peraturan Bangunan bagian ketiga pada pasal 89, pasal 90, pasal 91 telah dijelaskan bahwa keputusan terhadap permohonan Izin Mendirikan Permohonan (IMB) diberikan oleh kepala daerah dalam waktu satu setengah bulan setelah tanggal pemasukan permohonan yang lengkap persyaratannya (pasal 89 ayat 2). Sebelum dalam pasal 89 ayat (1) menerangkan bahwa permohonan Izin Mendirikan Bangunan diajukan oleh Kepala Dinas dalam hal ini Kepala Dinas Permukiman Prasarana Wilayah dan Perhubungan.

Selain itu didalam BAB III Peraturan Daerah No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan, dijelaskan adanya penangguhan dalam pemberian Izin Mendirikan Bangunan. Telah dijelaskan dalam pasal 89 ayat (4,5,6) bahwa penangguhan pemberian Izin Mendirikan Bangunan dikarenakan perlengkapan Izin dari lain yang belum lengkap berdasarkan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah Propinsi atau Peraturan lainnya yang berlaku, atau juga dikarenakan adanya rencana untuk tujuan tertentu sampai rencana tersebut

ditetapkan, dan setelah jangka waktu satu bulan Kepala Daerah mengambil keputusan atas permohonan yang ditangguhkan tersebut.

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang dikabulkan oleh Kepala Daerah akan segera di tanda tangani oleh Kepala Daerah, dan penandatanganan perizinan tersebut dapat didelegasikan kepada kepala organisasi perangkat daerah, kecuali perizinan di bidang pertanahan. Dan setelah permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut dikabulkan dan di tanda tangani, maka akan diterbitkan Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan peraturan mengenai penandatanganan perizinan di Kabupaten Sleman telah diatur didalam Keputusan Bupati Sleman No.90/SK.KDH/A/2003.

Seperti yang dijelaskan diawal, bahwa semua bangunan yang akan dibangun baik bangunan perumahan, bangunan tempat usaha, bangunan fasilitas-fasilitas umum dan sebagainya, semuanya harus memiliki yang namanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan. Begitu juga terhadap bangunan supermarket yang ada di Kabupaten Sleman, harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Supermarket Makro yang terletak di Jalan Lingkar Utara (ring road) yang masuk dalam wilayah pedukuhan Maguwo, Kampung Sarirejo berdiri pada tahun 2004. Supermarket Makro sebelum pendiriannya di wajibkan memiliki Izin Mendirikan Bangunan dengan memenuhi segala persyaratan-persyaratan dan ketentuan yang telah ditentukan dan ditetapkan di dalam Peraturan Daerah Sleman

No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan. Seluruh persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan tersebut diwajibkan untuk dipenuhi kemudian permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diajukan ke Pemerintah Kabupaten Sleman, tepatnya ke Dinas Pemukiman Prasarana Wilayah dan Perhubungan Kabupaten Sleman. Dan setelah permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut disetujui selanjutnya pihak supermarket Makro melakukan sosialisasi kepada masyarakat Kampung Sarirejo, Pedukuhan Maguwo tentang adanya rencana pembangunan supermarket di wilayah tersebut. Pihak supermarket Makro sendiri, menurut petugas dari Dinas Permukiman Prasarana Wilayah dan Perhubungan (wawancara tanggal 16 November 2007), mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunannya pada tahun 2003 dan setelah permohonan tersebut diproses selama satu setengah bulan dari tanggal pemasukan permohonan sesuai dengan ketentuan, kemudian permohonan tersebut disetujui dan selanjutnya setelah adanya keputusan tersebut, pihak supermarket Makro mengadakan sosialisasi kepada masyarakat Kampung Sarirejo Pedukuhan Maguwo akan rencana dibangunnya sebuah supermarket di wilayah tersebut. Menurut Kepala Pedukuhan Maguwo Bapak Sukirno (wawancara tanggal 14 November 2007), dari hasil sosialisasi pihak supermarket Makro tersebut, pada dasarnya masyarakat Kampung Sarirejo Pedukuhan Maguwo menyetujui dan tidak keberatan adanya pembangunan sebuah supermarket di wilayah mereka, namun lanjut Kepala Dukuh, masyarakat selain menyetujuinya juga meminta adanya kompensasi dari pihak supermarket Makro berupa perlengkapan untuk pertemuan yaitu meja dan kursi sejumlah 300 buah dan hal ini disetujui oleh pihak pengelola supermarket Makro. Kemudian

penyerahan meja dan kursi sebanyak 300 buah dilakukan di Kantor Balai Kelurahan Sarirejo dan diterima langsung oleh Bapak Sekretaris Desa (Carik) mewakili warga masyarakat.

Pusat perbelanjaan Ambarukmo Plaza yang terletak di Jalan Solo tepatnya disebelah barat Hotel Ambarukmo, mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)-nya pada tahun 2005 dan setelah mendapat persetujuan dari Kepala Daerah, supermarket Ambarukmo Plaza memulai pembangunannya pada pertengahan tahun 2005 dan selesai pada pertengahan tahun 2006 tapi sempat mengalami kerusakan pada bulan Mei 2006 akibat guncangan gempa bumi yang melanda Daerah Istimewa Yogyakarta dan sekitarnya. Setelah sempat mengalami renovasi kemudian supermarket Ambarukmo Plaza resmi di buka untuk umum pada Juni 2006.

Seperti halnya supermarket Makro, pihak pengelola supermarket Ambarukmo Plaza setelah permohonannya mendapat persetujuan dari Kepala Daerah, kemudian melakukan sosialisasi kepada masyarakat umum mengenai akan dibangunnya sebuah supermarket di wilayah Ambarukmo. Sosialisasi dilakukan dengan cara mengadakan pertemuan dengan warga setempat di Kantor Balai Desa Catur Tunggal, selain itu juga diadakan pemasangan pamplet-pamflet dan juga pemasangan spanduk-spanduk di tempat-tempat umum yang dianggap strategis agar dapat diketahui oleh masyarakat umum.

Berdasarkan wawancara dengan petugas Dinas Pemukiman Prasarana Wilayah dan Perhubungan Kabupaten Sleman pada tanggal 20 November 2007,

diperoleh bahwa untuk pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan supermarket terdapat syarat tambahan yaitu sebagai berikut:

1. IPT (izin pemanfaatan tanah)
2. Rekomendasi dari Dinas Pengairan, Dinas Pemukiman Prasarana Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Sipplan

Syarat-syarat tersebut diatas hanya diperuntukan bagi toko, bengkel, perumahan, kantor, gudang, dan pusat perbelanjaan atau supermarket.

D.Penegakan Hukum

Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 yang mengatur tentang Peraturan Bangunan wajib dilaksanakan oleh siapapun yang akan mendirikan bangunan di wilayah Kabupaten Sleman tanpa terkecuali. Seperti yang telah tercantum pada BAB III pasal 79 ayat (1) yang berbunyi: “Barang siapa mendirikan bangunan, harus sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Kepala Daerah.”

Seperti yang telah tercantum di dalam BAB IV Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan pada pasal 108 ayat (1,2,3,4,5) serta pasal 109 ayat (1,2).

Pasal 108

ayat (1): “Pelanggaran terhadap ketentuan pasal-pasal dalam BAB II dan BAB III Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

ayat (2): “Pelanggaran terhadap ketentuan pasal 102 dan pasal 103 Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp.1000,- (seribu rupiah).

ayat (3): “Disamping ancaman pidana sebagaimana tersebut ayat (1) dan atau ayat (2) pasal ini, kepada yang bersangkutan tetap diwajibkan memenuhi ketentuan bangunan dan ketentuan izin mendirikan bangunan dan atau diwajibkan membayar retribusi izin mendirikan bangunan.

ayat (4): “Apabila suatu pelanggaran yang dimaksud ayat (1) dan ayat (2) pasal ini dilakukan oleh suatu badan hukum, suatu perseorangan, suatu perserikatan atau yayasan maka tuntutan pidana dan hukuman pidana ditujukan dan dijatuhkan kepada baik terhadap badan hukum, perseorangan, perserikatan atau yayasan, baik terhadap anggota pengurus atau terhadap mereka yang memberikan perintah melakukan pelanggaran itu yang bertidak sebagai pimpinan dalam pelanggaran itu atas kelalaian itu sendiri maupun terhadap kedua-duanya.

ayat (5): “Tindak pidana tersebut ayat (1) dan ayat (2) pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 109

ayat (1): “Mereka yang dijatuhi hukuman berdasarkan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap berdasarkan ayat (1) Pasal 109 diatas diharuskan membongkar, mengubah atau memperbaiki segala sesuatu yang telah dilakukan atau dilalaikan bertentangan dengan syarat-syarat atau petunjuk-petunjuk yang telah ditetapkan dalam atau berdasarkan Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu yang akan ditetapkan oleh Kepala Daerah, kewajiban mana diberitahukan kepada yang bersangkutan dengan surat tercatat.

ayat (2): “Apabila kewajiban untuk melakukan pembongkaran, perubahan atau perbaikan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dilalaikan, maka segala sesuatunya akan dikerjakan oleh Pemerintah Daerah atas biaya yang bersangkutan, setelah mereka itu diperingatkan tentang kewajibannya dengan surat tercatat.

Pada pasal 108 ayat (1) berdasarkan penjelasan dari Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan di jelaskan bahwa sanksi hukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.50.000,- ditetapkan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1974.

Pemerintah Kabupaten Sleman sendiri selama ini berusaha untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat termasuk di dalamnya dalam pelayanan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pun berusaha untuk

memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan juga berusaha agar Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan dapat diterapkan dan dilaksanakan dengan baik dan dipatuhi oleh masyarakat, karena telah dijelaskan dengan tegas di dalam BAB III pasal 79 ayat (1) bagi siapa saja yang mendirikan bangunan, harus dan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari Kepala Daerah.

Berdasarkan informasi dari petugas Dinas Permukiman Prasarana Wilayah dan Perhubungan Kabupaten Sleman, ada beberapa permasalahan yang umum terjadi dalam permohonan Izin Mendirikan Bangunan, antara lain :

1. Tidak adanya lokasi yang pasti
2. Pihak pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak menindaklanjuti lagi permohonannya sesuai dengan ketentuan
3. Status tanah yang belum jelas
4. Tanah yang menjadi objek masih dalam status AJB (akta jual beli)

Selain pasal 108 ayat (1,2,3,4,5) dan pasal 109 ayat (1,2) yang mengatur tentang ketentuan pidana didalam permasalahan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ada juga pasal 110 dan pasal 111 yang mengatur tentang ketentuan penyidikan bagi pelanggaran-pelanggaran yang menyalahi Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan.

Pasal 110

“Selain oleh pejabat penyidik POLRI, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud pasal 109 Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sleman yang pengangkatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 111

“Dalam melaksanakan tugas penyidikan para penyidik sebagaimana dimaksud pasal 111 Peraturan Daerah ini berwenang:

- a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana
- b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian serta melakukan pemeriksaan
- c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka
- d. Melakukan penyitaan benda atau surat
- e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang
- f. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi
- g. Mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara

-
- h. Menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik POLRI memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan

BAB IV

PENUTUP

A.Kesimpulan

Berdasarkan uraian di bagian awal tulisan ini maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Bahwa penerapan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan di Kabupaten Sleman pada umumnya dalam penerapannya di masyarakat sudah berjalan dengan baik dan Pemerintah Kabupaten Sleman sendiri sudah berusaha untuk meningkatkan pelayanan bagi masyarakat dalam hal Izin Mendirikan Bangunan.
2. Ada beberapa permasalahan umum yang sering terjadi dalam hal pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, antara lain:
 - a. Tidak adanya lokasi yang pasti
 - b. Pihak pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak menindaklanjuti lagi permohonannya
 - c. Status tanah yang belum jelas
 - d. Tanah yang menjadi objek masih dalam status AJB (akta jual beli)

3. Berdasarkan pengamatan di lapangan, bahwa masih ada supermarket atau pusat perbelanjaan di Kabupaten Sleman yang dibangun jaraknya berdekatan dengan lokasi pasar tradisional, misalnya supermarket Ambarukmo Plaza yang dibangun tepat didepan pasar Desa Catur Tunggal (pasar Gowok). Dikhawatirkan hal ini akan mengakibatkan penurunan omzet ataupun kerugian bagi para pedagang pasar tradisional tersebut yang tentunya tidak akan mampu bersaing dengan pusat perbelanjaan atau supermarket yang berskala besar.
4. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan terhadap supermarket Makro dan supermarket Ambarukmo Plaza, berdasarkan keterangan dari pihak Dinas Permukiman Prasarana Wilayah dan Perhubungan Kabupaten Sleman bahwa pihak supermarket Makro dan supermarket Ambarukmo Plaza dalam mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan telah sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang telah ditetapkan, sehingga penerbitan IMB terhadap supermarket Makro dan supermarket Ambarukmo Plaza telah sesuai dengan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan.

B.Saran-Saran

1. Pemerintah Kabupaten Sleman sebaiknya dapat lebih mensosialisasikan penerapan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan, agar masyarakat luas dapat lebih mengerti dan memahami mengenai Peraturan Daerah tersebut sehingga permasalahan yang umum

terjadi dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan dapat berkurang. Dengan sebaiknya penerapan Peraturan Daerah Sleman No.1 Tahun 1990 maka disatu pihak masyarakat dapat mendirikan bangunan dengan tenang dan baik karena telah mengantongi izin dari Pemerintah sedangkan dipihak lainnya, Pemerintah dapat mengontrol dan mengatur permasalahan pendirian bangunan agar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan. Seperti yang telah dijelaskan di dalam Peraturan Daerah No.1 Tahun 1990 yaitu untuk menerbitkan dan melancarkan pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Sleman serta untuk menyesuaikan dengan kebijaksanaan-kebijaksanaan baru dalam kaitannya dengan tata bangunan yaitu tentang keserasian, lingkungan hidup, pariwisata, pemukiman dan sebagainya.

2. Pemerintah Kabupaten Sleman hendaknya juga mengatur tentang letak atau jarak antara supermarket atau pusat perbelanjaan dengan skala besar dengan pasar-pasar tradisional agar nantinya keberadaan supermarket tidak mematikan keberadaan pasar tradisional karena hal ini akan menimbulkan permasalahan baru yang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Bagir Manan, 2003, **Teori dan Politik, Konstitusi**, Fak.Hukum UII Press,
Yogyakarta

Chafed Frendale, 1995, **Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Prinsip Dasar
dan Pemanfaatannya dalam Pembangunan**, Liberty,
Yogyakarta

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

E.Utrecht, 1994, **Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia**, Pustaka
Tinta Mas, Surabaya

Emil Salim, 1986, **Pembangunan Berwawasan Lingkungan**, LP3ES, Jakarta

F.Gunarwan Suratmo, 1995, **Analisis Mengenai Dampak Lingkungan**, Gadjah
Mada University Press, Yogyakarta

Frans Magnis Suseno, 1997, **Mencari Sosok Demokrasi; Sebuah Telaah
Filosofis**, Gramedia, Jakarta

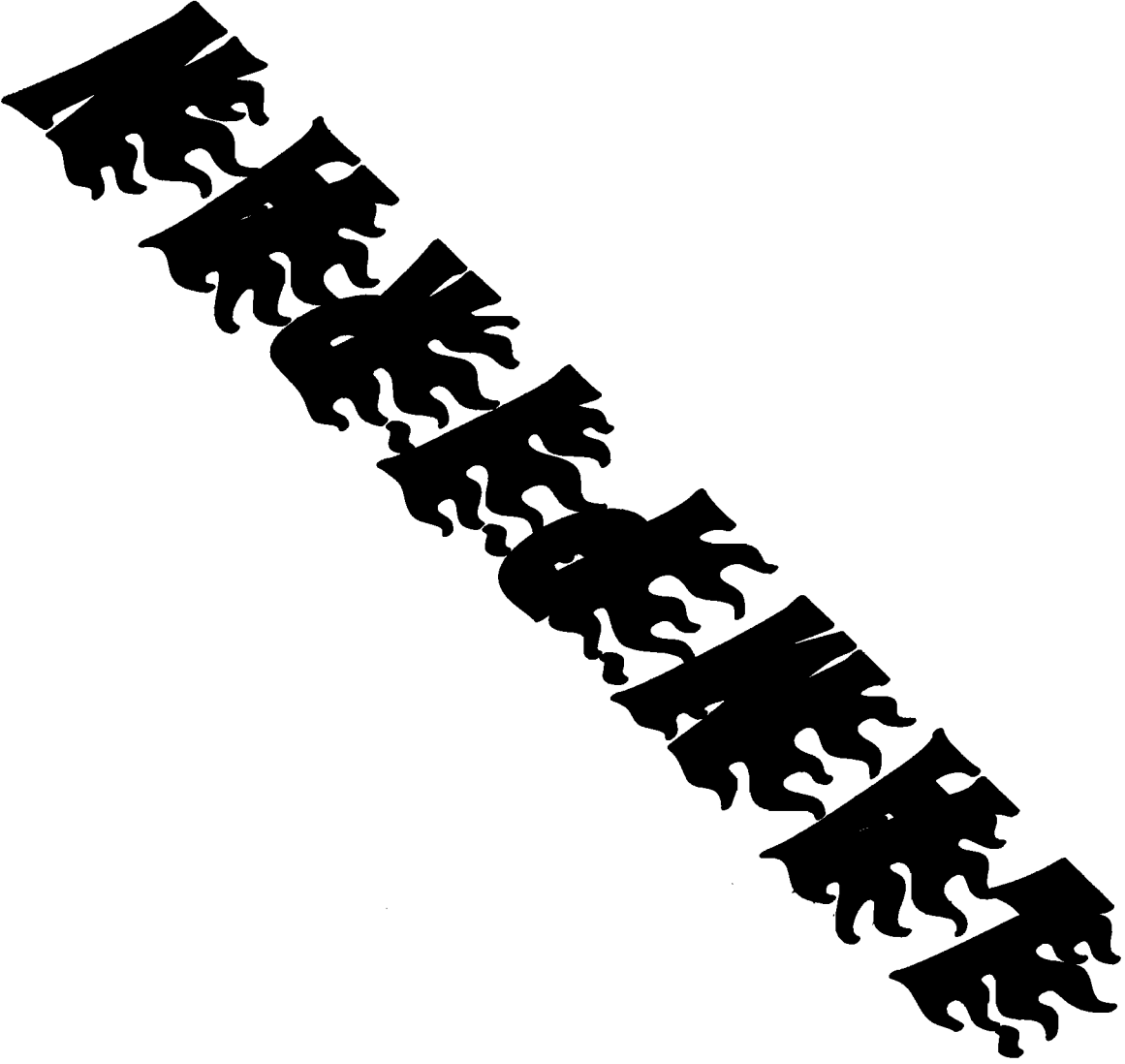
Koesnadi Hardjosoemantri, 2005, **Hukum Tata Lingkungan**, Gajah Mada
University Press, Yogyakarta

Lutfi Effendi, 2004, **Pokok-Pokok Hukum Administrasi**, Bayumedia
Publishing, Malang

M. Zain, 1994, **Strategi Pembangunan Daerah**, makalah lingkungan hidup,
UGM, Yogyakarta

Miriam Budiarjo, 1982, **Dasar-Dasar Hukum Politik**, Gramedia, Jakarta

-
- Philipus M.Hadjon, 1993, **Pengantar Hukum Perizinan**, Yuridika, Surabaya
-, 2002, **Pengantar Hukum Administrasi Indonesia**, Gadjah
Mada University Press, Yogyakarta
- Ridwan HR, 2006, **Hukum Administrasi Negara**, PT.Raja Grafindo Persada,
Jakarta
- Soedjono D, **Hukum Tentang Tata Bina Kota di Indonesia**, PT.Karya
Nusantara, Bandung
- Sjachran Basah, 1997, **Eksistensi dan Tolok Ukur Badan Administrasi di
Indonesia**, PT.ALUMNI, Bandung
- Sondang P.Siagian, 1995, Makalah seminar lingkungan hidup, UGM,
Fak.Hukum, Yogyakarta
- Syaifudin, 2006, **Proses Pembentukan Undang-Undang; Studi Tentang
Partisipasi Masyarakat dalam Undang-Undang di Era
Reformasi** (rangkuman disertasi), Fak.Hukum UI Jakarta
- Tahir Azhary, 1992, **Negara Hukum**, Bulan Bintang, Jakarta
- Perda No.1 tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan
-





LEMBARAN DAERAH

KABUPATEN DAERAH TINGKAT II SLEMAN

(Berita Resmi Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman)

NOMOR : 8

TAHUN 1991

SERI : D

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II
SLEMAN**

NOMOR : 1 TAHUN 1990

TENTANG

PERATURAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II SLEMAN

- Menimbang :
- a. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 7 Tahun 1976 tentang Peraturan Bangunan Daerah sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan keadaan ;
 - b. bahwa untuk menerbitkan dan melancarkan pelaksanaan pembangunan dalam Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman serta untuk menyesuaikan kembali dengan kebijaksanaan-kebijaksanaan baru dalam kaitannya dengan tata bangunan yaitu tentang Keserasian, Lingkungan hidup, Pariwisata, Pemukiman dan sebagainya, dipandang perlu mengganti Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 7 Tahun 1976 tentang Peraturan Bangunan Daerah

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

dengan Peraturan Daerah baru yang dapat menampung perkembangan keadaan tersebut ;

- c. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut di atas perlu diatur dan ditetapkan dengan suatu Peraturan Daerah ;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah ;
 2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta jo Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 ;
 3. Undang-Undang Nomor 12 Drt Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah jo Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 1969 ;
 4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
 5. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan ;
 6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup ;
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan ;
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisa Dampak Lingkungan ;
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 Tentang Penyerahan sebagian Urusan Pemerintahan di Bidang Pekerjaan Umum kepada Daerah ;

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

10. Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Pedoman Penyederhanaan dan Pengendalian Perizinan di Bidang Usaha ;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota ;
12. Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 7 Tahun 1959 Tentang Penyerahan secara nyata beberapa Urusan Daerah Istimewa Yogyakarta kepada Daerah Swatantra Tingkat II Bantul, Sleman, Kulon progo dan Gunungkidul ;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 4 Tahun 1975 Tentang Rencana Induk (Master Plan) Ibu Kota Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman dan Perkembangan Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman sekitar kota Yogyakarta ;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 12 Tahun 1978 Tentang Garis Sempadan ;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1987 Tentang Pengusulan Pengangkatan dan pemberhentian Penyidik Pegawai Negeri Sipil.

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II SLEMAN NOMOR 1 TAHUN 1990 TENTANG PERATURAN BANGUNAN.**

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.
- c. Kepala Daerah adalah Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sleman.
- d. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.
- e. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.
- f. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.
- g. Peraturan Bangunan adalah meliputi ketentuan Bangunan, Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- h. Bangunan adalah susunan suatu yang tertumpu pada landasan dan terikat dengan tanah dan mempunyai fungsi.
- i. Persil adalah bidang tanah yang bentuk serta ukurannya berdasarkan suatu rencana yang disahkan oleh Kepala Daerah untuk mendirikan bangunan.
- j. Garis sempadan (Rooi) :
 - a) Garis sempadan (rooi) bangunan adalah garis yang mempunyai jarak tertentu dari as jalan sebagai batas yang tidak boleh dilampaui pada pendirian bangunan.
 - b) Garis sempadan (rooi) pagar adalah garis yang mempunyai jarak tertentu dari as jalan sebagai batas yang tidak boleh dilampaui pada pendirian pagar.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- k. Ketinggian bangunan adalah tinggi bangunan dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut.
- l. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas persil.
- m. Mendirikan bangunan adalah mendirikan, memperbaiki/rehabilitasi, memperluas, mengubah atau mengembangkan suatu bangunan atau sebagainya termasuk pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan tersebut diatas.
- n. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin untuk mendirikan, mengubah, memperbaiki dan atau membongkar bangunan.
- o. Retribusi adalah Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

BAB II

KETENTUAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Ketentuan Umum Arsitektur

Paragraf 1

Rencana Tata Ruang

Pasal 2

Pada bagian Daerah yang telah memiliki Rencana Tata Ruang berlaku ketentuan-ketentuan Rencana Tata Ruang tersebut.

Paragraf 2

Garis Sempadan

Pasal 3

- (1) Penetapan garis-garis sempadan merupakan aspek yang penting didalam faktor syarat-syarat lingkungan bangunan, ketentuan garis-garis sempadan adalah sebagai berikut :

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- a. Garis sempadan pagar, disesuaikan dengan fungsi jalan.
 - b. Garis sempadan bangunan, disesuaikan dengan fungsi bangunan.
 - c. Garis sempadan sungai, disesuaikan dengan lebar dan sifat sungai.
 - d. Garis sempadan jaringan tegangan tinggi listrik, disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku di Perusahaan Umum Listrik Negara.
- (2) Ketentuan tentang garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan diatur tersendiri dengan Peraturan Daerah.

Paragraf 3

Kepadatan Bangunan dan Jarak antar Bangunan

Pasal 4

- (1) Pada daerah yang belum diatur dengan Rencana Tata Ruang berlaku KDB maksimal 50%.
- (2) Pengaturan terinci perbandingan maksimal luas bangunan dengan luas persil seperti tercantum pada ayat (1) dalam Pasal ini ditentukan dari penetapan klasifikasi daerah sesuai dengan rencana tata ruang kota yang diatur dengan Peraturan Daerah.
- (3) Untuk bangunan-bangunan khusus berdasar pertimbangan karakter, fungsi dan sifat pelayanan, prosentase luas bangunan terhadap luas persil diatur dengan ketentuan tersendiri.

Pasal 5

- (1) Dalam hal Bangunan tidak berimpit dengan batas persil jarak sisi bangunan terhadap batas persil tersebut sekurang-kurangnya 2 m.
- (2) Bangunan atau persil yang karena letaknya/batas-batasnya tertutup bangunan atau persil lainnya, pada dasarnya dengan syarat-syarat tertentu berhak untuk mendapatkan jalan penghubung ke luar.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (3) Luas persil untuk hunian sekurang-kurangnya 60 m².
- (4) Batas ketinggian bangunan pada dasarnya mengikuti garis 45 derajat di ukur dari batas luar Daerah manfaat jalan.
- (5) Bagi bangunan yang berada di wilayah kawasan khusus (lapangan udara, Batan, situs purbakala dan sebagainya) berlaku pula ketentuan-ketentuan khusus setempat.
- (6) Jarak antara ujung teritis/listplang dengan sempadan pagar sekurang-kurangnya 1 (satu) meter.

Pasal 6

Dalam daerah dengan kepadatan tinggi (daerah rapat) jarak bangunan dengan batas persil diatur sebagai berikut :

- a. Dua sisi bangunan dapat berimpit dengan batas persil.
- b. Untuk bangunan yang berimpit pada kedua sisi samping yang dimaksud dalam huruf a Pasal ini hanya diizinkan menerus sepanjang-panjangnya 60 m.
- c. Antara deretan bangunan yang menerus tersebut huruf b harus merupakan ruang terbuka/gang dengan lebar minimal 3 (tiga) meter.

Paragraf 4

Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran

Pasal 7

Setiap bangunan umum harus dilengkapi sistem, sarana dan alat perlengkapan pencegahan dan penanggulangan kebakaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Persyaratan Khusus Arsitektur

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan rumah tinggal harus memenuhi ukuran minimum yang layak sebagai tempat tinggal.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (2) Luas minimal bangunan tersebut ayat (1) adalah 28 m², yang dapat dikembangkan sebagai ruang (rumah) inti di dalam luas persil minimal 60 m².

Pasal 9

- (1) Arsitektur bangunan harus disesuaikan dengan lingkungan/kawasan/ situs tempat bangunan tersebut didirikan.
- (2) Pada kawasan-kawasan khusus/tertentu setiap mendirikan bangunan harus menunjukkan bentuk dasar dan corak ragam arsitektur Jawa/Yogyakarta.
- (3) Bentuk dasar dan corak ragam bangunan sebagaimana tersebut ayat (2) Pasal ini meliputi :
- a. Bentuk dasar dan corak ragam Panggang Pe.
 - b. Bentuk dasar dan corak ragam Kampung.
 - c. Bentuk dasar dan corak ragam Limasan.
 - d. Bentuk dasar dan corak ragam Tajug.
 - e. Bentuk dasar dan corak ragam Joglo.
 - f. Bentuk dasar dan corak ragam Dinem.
- (4) Pengaturan lebih lanjut tentang arsitektur bangunan secara terinci pada kawasan khusus tersebut, dituangkan dalam Peraturan Bangunan Lokal yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan suatu Peraturan Daerah.

Bagian Ketiga

Persyaratan Konstruksi

Paragraf 1

Umum

Pasal 10

- (1) Konstruksi adalah kerangka atau komponen dari suatu bangunan yang berfungsi memikul beban atau meratakan be-

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sieman Th. 1991

ban yang diakibatkan oleh bangunan itu sendiri dan tekanan-tekanan dari luar serta menahan pergerakan/pergeseran tanah akibat pengaruh adanya gempa bumi.

- (2) Tanah matang adalah seluruh bagian tanah lingkungan bangunan yang direncanakan dan bekas sengketa hukum, di atasnya siap untuk dapat didirikan bangunan.
- (3) Pondering adalah tanah di bawah pondasi yang langsung dan mampu menahan beban dari pondasi/bangunan.
- (4) Pondasi bangunan adalah suatu landasan bangunan yang dapat memikul semua beban yang timbul akibat dari beban bangunan maupun gaya-gaya dari luar yang terjadi, sehingga pondasi harus diperhitungkan sedemikian rupa agar dapat menjamin kestabilan bangunan yang direncanakan.
- (5) Tiang/kolom/balok/rangka adalah penyangga penahan berat sendiri maupun gaya-gaya dan momen yang diakibatkan oleh konstruksi yang dipikul.
- (6) Dinding adalah komponen/bagian dari konstruksi bangunan yang berfungsi sebagai pemikul mendukung berat sendiri, semua beban, gaya-gaya, dan sebagai batas rumah serta peredam suara.
- (7) Atap adalah konstruksi yang terdiri dari rangka atap dan penutup atap yang berfungsi sebagai pelindung bangunan di bawahnya dari pengaruh panas, hujan dan pengaruh alam lainnya.
- (8) Beton bertulang adalah suatu konstruksi yang merupakan perpaduan antara beton dan tulangan sehingga dapat bekerja sama untuk memikul beban.
- (9) Konstruksi baja adalah baja konstruksi yang dirangkai sedemikian rupa sehingga mampu bekerja sama menahan beban.
- (10) Bahan adalah elemen bangunan yang apabila dipadukan/dirangkai dengan aturan teknis dan diperhitungkan sesuai fungsinya akan menjadi konstruksi.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Paragraf 2

Pekerjaan Persiapan

Pasal 11

Kepala Dinas dapat mengharuskan kepada setiap orang/badan yang melaksanakan/menyuruh melaksanakan pekerjaan-pekerjaan pembangunan penting/berat mengadakan penyelidikan tanah sebelumnya untuk menjamin kekokohan landasan bari bangunan termaksud.

Pasal 12

Tanah bangunan harus dimatangkan sebelum mendirikan bangunan, bebas dari sengketa dan kuat secara konstruksi.

Pasal 13

Kondisi fisik tanah harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu :

- a. Dapat didirikan bangunan.
- b. Tidak mengandung gas-gas beracun yang dapat mematikan.
- c. Tidak selalu tergenang air.
- d. Memenuhi persyaratan untuk utilitas.
- e. Memungkinkan dibuatnya sistem drainase dan saluran-saluran.

Pasal 14

Bahan yang digunakan untuk bangunan harus memenuhi ketentuan-ketentuan/persyaratan umum bahan bangunan di Indonesia (PIJBI-1982), Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia (PKK.-NI 5), Peraturan Beton Bertulang Indonesia (PBI-NI 2).

Pasal 15

Penyelenggaraan pekerjaan harus memenuhi syarat-syarat pen-

Seri D Nomor 8 LEMB. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

jelasan teknis dan peraturan lain yang berlaku (antara lain IV, AVR, PUBI, PKKI dan lain-lain).

Paragraf 3

Komponen Bangunan

Pasal 16

Pondering bangunan harus cukup kuat untuk menahan bangunan di atasnya.

Pasal 17

- (1) Pondasi bangunan harus diperhitungkan secara teknis sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan di atasnya.
- (2) Pondasi bangunan tidak boleh turun setempat.
- (3) Pondasi bangunan tidak boleh turun merata lebih dari yang ditentukan oleh masing-masing jenis bangunan.
- (4) Dalam hal kemiringan tanah lebih besar 10% maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas dan bawah pondasi yang datar.
- (5) Kedalaman pondasi ditentukan oleh kedalaman tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat.

Pasal 18

Untuk pondasi langsung harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pondasi harus terletak di atas tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat.
- b. Pondasi tersebut dapat dibuat dari pasangan batu, batu-bata, beton, beton bertulang dan lain-lain.
- c. Pondasi untuk dinding dibuat sekurang-kurangnya 5 cm lebih tebal dari tebal dindingnya.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- d. Pondasi harus memenuhi ketentuan-ketentuan (PUBI-1982) dan PBI-NI 2) dan Buku Pedoman Perencanaan untuk Struktur Beton Bertulang Biasa dan Struktur Tembok Bertulang untuk Gedung 1983.
- e. Di bawah pondasi harus diberi lapisan pasir atau lantai kerja untuk pemerataan tekanan.

Pasal 19

Untuk pondasi Tiang harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang cukup kuat terletak jauh di bawah permukaan tanah maka digunakan pondasi tiang pancang.
- b. Tiang-tiang pancang pondasi dapat dibuat dari kayu, beton bertulang, baja atau beton pratekan.
- c. Untuk pondasi tiang setempat jumlah tiang-tiang pancang sekurang-kurangnya 3 buah untuk setiap pondasi.
- d. Jarak antar pusat tiang pancang sekurang-kurangnya 3,5 kali diameter tiang.
- e. Beban tiang-tiang pancang tidak boleh melebihi dukungnya.
- f. Dalam hal digunakan tiang-tiang pancang maka harus dijaga supaya kepala dan ujung tiang tidak rusak.
- g. Untuk tiang-tiang pancang kayu, jarak antara tiang-tiang sekurang-kurangnya 2,5 kali diameter dan harus lebih besar dari 60 cm.
- h. Tiang-tiang pancang dari beton bertulang, beton prateka yang dibuat lebih dahulu, harus cukup kuat pula untuk diangkut dan dikerjakan (dipancang).
- i. Panjang tiang pancang tidak boleh lebih dari 45 kali diameternya.
- j. Jarak dari tepi pelat penumpu tiang ke tengah-tengah tiang pancang sekurang-kurangnya 1,2 kali diameter tiang.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daérah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- k. Dalam hal digunakan tiang-tiang pancang baja harus digunakan bahan tahan karat.

Pasal 20

Tiang harus kuat menahan berat sendiri, gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi-konstruksi yang dipikul.

Pasal 21

- (1) Tiang bambu/kayu pada umumnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan (PKKI-NI 5 serta PUBI-1982).
- (2) Penyimpangan dari ketentuan-ketentuan tersebut ayat (1) Pasal ini dapat dilakukan atas pertimbangan Kepala Dinas.

Pasal 22

- (1) Batu-batu yang digunakan tiang pasangan harus memenuhi ketentuan (PUBI-1982).
- (2) Adukan-adukan pasangan yang digunakan untuk tiang pasangan harus sekurang-kurangnya memiliki kekuatan yang sama dengan campuran KP : 1 SM : 1 PS.

Pasal 23

- (1) Tiang-tiang beton bertulang yang dicor setempat sekurang-kurangnya harus mempunyai tebal 15 cm.
- (2) Tebal tiang pengaku dapat menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut ayat (1) Pasal ini, atas pertimbangan Kepala Dinas.
- (3) Tiang beton bertulang harus mempunyai sekurang-kurangnya 4 tulangan membujur, masing-masing satu di tiap sudut.
- (4) Selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku (PBI-NI 2).

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 24

Lantai-lantai harus cukup kuat untuk menahan bahan-bahan yang akan timbul dan pula harus diperhatikan kelenturannya.

Pasal 25

- (1) Lantai-lantai bambu atau lantai-lantai kayu yang merupakan lantai yang tidak dapat dijamin kerapatannya, sekurang-kurangnya 60 cm di atas permukaan tanah dan ruang di bawahnya harus mempunyai aliran udara yang baik.
- (2) Dalam hal dipergunakan papan-papan lantai setebal 2 cm maka jarak antar balok anak tidak boleh lebih dari 75 cm.
- (3) Balok-balok lantai bambu/kayu yang masuk ke dalam pasangan tembok harus dicat terlebih dahulu.

Pasal 26

- (1) Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan untuk lantai beton harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan (PBI-NI 2).
- (2) Untuk lantai beton biasa harus memenuhi ketentuan-ketentuan (PUBI-1982) mengenai pelaksanaan lantai.
- (3) Lantai beton biasa yang diletakkan langsung di atas tanah, harus diberi lapisan pasir di bawahnya dengan tebal sekurang-kurangnya 5 cm.
- (4) Di dalam pelat-pelat beton bertulang yang lebih tebal dari 25 cm selalu harus digunakan pula tulangan rangkap kecuali pada pelat-pelat kolom a foot plat.
- (5) Dalam hal pelenturan dari suatu bagian konstruksi beton bertulang akan besar, maka bagian konstruksi tersebut harus diberi pelenturan ke arah yang berlawanan.

Pasal 27

- (1) Bahan-bahan yang digunakan untuk lantai baja harus memenuhi ketentuan (PUBI-1982).

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (2) Tebal-tebal pelat-pelat baja harus sedemikian rupa sehingga tidak akan melentur terlalu besar.
- (3) Sambungan-sambungan untuk lantai baja harus rapat dan bagian-bagian yang tertutup harus dimeni atau dicat dengan bahan lain untuk mencegah timbulnya karat.

Pasal 28

- (1) Dinding harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat memikul berat sendiri, beban angin dan dalam hal merupakan dinding pemikul juga harus dapat memikul beban-beban di atasnya.
- (2) Dinding di bawah permukaan tanah harus dibuat sedemikian rupa sehingga rapat air (kedap air).
- (3) Dinding-dinding di kamar mandi dan kakus, setinggi sekurang-kurangnya 1,5 m di atas permukaan lantai harus rapat air (kedap air).
- (4) Dinding-dinding harus terpisah dari pondasi oleh suatu lapisan rapat air (kedap air) sekurang-kurangnya 15 cm di bawah permukaan tanah sampai 20 cm di atas lantai tersebut.
- (5) Di atas lubang dengan panjang horisontal lebih dari 1 m dalam dinding, harus diberi balok lantai dari beton bertulang, baja atau kayu.

Pasal 29

- (1) Batu-batu buatan yang digunakan untuk dinding pasangan harus memenuhi ketentuan-ketentuan PUBI-1982.
- (2) Batu-batu untuk dinding pasangan harus dicuci dan atau direndam sebelum digunakan.
- (3) Batu-batu berongga tidak boleh digunakan untuk dinding-dinding pemikul kecuali untuk bangunan-bangunan satu tingkat.
- (4) Adukan perekat untuk pasangan dinding-dinding sekurang-kurangnya harus mempunyai kekuatan yang sama dengan

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

batunya seperti adukan 1 Kapur : 5 atau 6 Tras, atau $\frac{1}{2}$ PC : 1 KP : 7 PS. Dalam hal dikehendaki pasangan rapat air dapat digunakan adukan 1 PC : 2 PS.

- (5) Dinding-dinding pemisah/pengisi yang terbuat dari batako/bata dan tidak memikul beban kecuali berat sendiri dengan atau tanpa beban angin, dibuat dengan tebal sekurang-kurangnya $\frac{1}{2}$ batu. Untuk dinding dengan luas 12 meter persegi atau lebih harus diberi penguat.
- (6) Siar-siar harus mempunyai tebal rata-rata 1 cm. dengan penyimpangan sebanyak-banyaknya 0,4 cm.
- (7) Dalam hal dinding tembokan digunakan sebagai dinding pengisi pada rangka lain maka dinding harus diberi jangkar-jangkar (angkur) untuk mendapat satu kesatuan yang kokoh.
- (8) Siar-siar tegak tidak boleh merupakan suatu garis lurus menerus.
- (9) Untuk hal-hal yang tidak tercantum pada ayat-ayat dalam Pasal ini berlaku ketentuan-ketentuan (PUBI-1982).

Pasal 30

Untuk dinding batu alam berlaku ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam PUBI-1982.

Pasal 31

Untuk dinding beton bertulang berlaku ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam PUBI-1982 dan Buku Pedoman Perencanaan untuk Struktur Beton Bertulang Biasa dan Struktur Tembok Bertulang untuk Gedung (1983).

Pasal 32

- (1) Dalam hal dipergunakan dinding bambu rangkap, harus diadakan upaya cukup untuk mencegah bersarangnya tikus.
- (2) Kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan (PKKI-NI 5).
- (3) Untuk hal-hal yang belum tercantum pada ayat (1) dan (2) Pasal ini berlaku ketentuan-ketentuan PUBI-1982.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 33

- (1) Bahan kaca harus memenuhi ketentuan-ketentuan PUBI-1982.
- (2) Lis untuk dinding kaca harus sedemikian rupa sehingga kaca masih dapat mengembang dan menyusut tanpa terjadi retakan-retakan dan pecah.
- (3) Spooning harus di cat meni.

Pasal 34

Langit-langit bambu, kayu dan asbes harus memenuhi ketentuan-ketentuan PUBI-1982.

Pasal 35

Langit-langit beton bertulang, bahan-bahan dan pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan dalam PBI-NI 2.

Pasal 36

- (1) Bagian-bagian langit-langit baja yang akan tertutup dicat meni terlebih dahulu untuk mencegah timbulnya karat.
- (2) Untuk hal-hal yang belum tercantum pada ayat (1) Pasal ini berlaku ketentuan-ketentuan dalam PPBBI-1983.

Pasal 37

- (1) Konstruksi atap harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (2) Kemiringan atas harus disesuaikan dengan bahan penutup yang akan digunakan, sehingga tidak akan mengakibatkan bocor.
- (3) Susunan tiap-tiap elemen pada penutup atap harus diusahakan seringan mungkin dan bagi yang berhubungan langsung

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

dengan hunian, agar supaya sekecil mungkin meluluskan panas.

- (4) Penutup atap harus tidak tembus air dan dapat menanggung berat sendiri, beban-beban berguna dan semua gaya yang bekerja padanya.

Pasal 38

- (1) Bambu yang digunakan untuk rangka atap harus memenuhi ketentuan-ketentuan PUBI-1982.
- (2) Konstruksi rangka atap bambu harus dibuat sedemikian rupa sehingga tidak ada kemungkinan bersarangnya tikus-tikus, antara lain konstruksi dibuat tertutup dan ujung bambu disumbat dengan kayu atau seng.
- (3) Jarak antar kaso (usuk) bambu sekurang-kurangnya 10 cm.
- (4) Reng yang dibuat dari belahan bambu harus dipasang dengan bagian kulit di sebelah bawah.
- (5) Untuk hal-hal yang belum tercantum pada ayat-ayat Pasal ini berlaku ketentuan-ketentuan PUBI-1982.

Pasal 39

- (1) Bahan-bahan dan tegangan-tegangan rangka atap kayu harus memenuhi ketentuan PKKI-NI 5.
- (2) Ukuran kayu yang digunakan disesuaikan dengan ukuran-ukuran yang dinormalisasikan.
- (3) Untuk ketentuan-ketentuan yang tidak tercantum dalam PKKI-NI 5 berlaku ketentuan-ketentuan PUBI-1982.

Pasal 40

- (1) Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan untuk atap beton bertulang harus memenuhi ketentuan-ketentuan Peraturan Beton Bertulang untuk Indonesia (PBI-NI 2).

Seri D Nomor 8 Lemb. Daèrah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (2) Untuk ketentuan-ketentuan yang tidak tercantum dalam (PBI-NI 2) berlaku ketentuan-ketentuan (PUBI-1982).

Pasal 41

- (1) Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan untuk rangka atap baja harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam PPBBI-1983.
- (2) Untuk sambungan digunakan baut-baut, paku keling atau las, yang masing-masing harus memenuhi ketentuan.
- (3) Untuk batang-batang dengan profil rangkap diadakan kopling baik batang tekan maupun tarik.
- (4) Jumlah paku keling tiap satu baris sebanyak-banyaknya 5 buah.

Paragraf 4

Pekerjaan Konstruksi

Pasal 42

- (1) Bambu yang digunakan konstruksi harus cukup tua.
- (2) Sambungan-sambungan bambu dilakukan dengan tali ijuk, pen-pen bambu atau kombinasi.
- (3) Konstruksi bambu harus sedemikian rupa sehingga tidak akan menjadi sarang tikus.
- (4) Bambu untuk bangunan permanen harus diawetkan.

Pasal 43

- (1) Bagian-bagian kayu yang akan tertutup atau menumpang atau masuk dalam tembok atau beton harus dicat meni.
- (2) Balok-balok di atas tembok atau beton mempunyai tumpuan selebar $\frac{3}{4}$ tinggi balok dengan sekurang-kurangnya 11 cm.
- (3) Balok-balok di atas tembok harus diberi blok beton yang cukup besar dibawahnya.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (4) Pemeliharaan harus diperhatikan terutama dari serangan bubuk dengan jalan dicat menl.
- (5) Untuk hal-hal yang belum tercantum pada ayat-ayat pasal ini berlaku ketentuan-ketentuan PKKI-NI 5 dan PUBI-1982.

Pasal 44

Bahan-bahan, tegangan-tegangan dan pelaksanaan pekerjaan konstruksi pembuatan beton bertulang harus memenuhi ketentuan dalam PBI-NI 2.

Pasal 45

- (1) Bahan-bahan, tegangan-tegangan, bentuk dan ukuran serta pelaksanaan pekerjaan konstruksi baja harus memenuhi ketentuan-ketentuan dalam PPBI-1983.
- (2) Bahaya tekuk harus diperhatikan selain bahaya lipat, klip dan lain-lain.
- (3) Lenturan harus diperhatikan, dan dalam hal lenturan besar, maka harus diberi lenturan yang berlawanan arah (zeeg).
- (4) Pada kuda-kuda baja di atas dinding harus diberi jangkar serta plat baja.
- (5) Bagian-bagian yang mungkin akan berkarat harus dimeni atau dicat anti karat.
- (6) Baja bangunan harus dibersihkan dahulu dari karat sebelum digunakan, pembersihan dapat dilakukan secara kimia atau secara mekanis.
- (7) Perubahan-perubahan profil secara tiba-tiba harus dihindarkan.
- (8) Lubang-lubang untuk baut-baut ulir dan paku keling pada konstruksi-konstruksi yang akan memikul beban dinamis tidak boleh di pons.

Seri D. Nomor 8. Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (9) Pada pelekatan balok profil langsung di atas dinding, tekanan yang di izinkan untuk bahan dinding (- 0,5 dinding).
- (10) Di bawah balok profil sekurang-kurangnya harus diberi lapisan adukan kuat setebal sekurang-kurangnya 1 cm yang berakhir sekurang-kurangnya 3 cm dari tepi dinding.
- (11) Panjang tumpuan sama dengan setengah tinggi profil ditambah 15 cm dengan panjang maksimum satu setengah tinggi profil.
- (12) Balok-balok profil yang masuk ke dalam dinding harus diberi jangkar.
- (13) Pada konstruksi dengan profil rangkap harus diadakan kopleng untuk batang tekan maupun batang tarik.

Pasal 46

- (1) Pekerjaan las dalam bangunan-bangunan baja harus direncanakan, dihitung dan dilaksanakan menurut syarat-syarat yang berlaku.
- (2) Panjang bersih las-las sudut sekurang-kurangnya 40 cm.
- (3) Lebar las-las sela yang harus memindahkan gaya sekurang-kurangnya dua kali tebal plat.
- (4) Lebar jalur yang tinggal, diantara dan ditepi las-las sela harus berjumlah sekurang-kurangnya 3 kali tebal plat.
- (5) Untuk hal-hal yang belum tercantum pada ayat-ayat Pasal ini berlaku ketentuan-ketentuan dalam PUBL-1983.

Pasal 47

- (1) Sambungan paku keling pada plat pertemuan, jarak antara paku-paku keling sekurang-kurangnya $2\frac{1}{2} d$ (diameter paku) dengan maksimum 7 d atau 14 t (tebal baja) dan jarak tepi minimum 2 d.
- (2) Pengelangan harus sedemikian rupa sehingga lubang diisi rapat dengan paku keling.

Seri D. Nomor 8 : Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 199

- (3) Untuk sambungan sekurang-kurangnya harus digunakan 2 buah paku keling.
- (4) Untuk hal-hal yang belum tercantum pada ayat-ayat Pasal ini berlaku ketentuan dalam PPBBI-1983.

Pasal 48

- (1) Untuk konstruksi sementara dan konstruksi kurang penting dapat digunakan baut-baut ulir whitworth dengan ukuran terkecil $\frac{1}{2}$ inch.
- (2) Kelonggaran maksimum untuk sambungan persisi adalah 0,5 mm.
- (3) Pada sayap profil yang mempunyai kemiringan agak besar harus digunakan plat pisau dan bawah mur.
- (4) Pembuatan lubang-lubang dengan cara mengepons hanya diperkenankan untuk bagian-bagian konstruksi yang kurang penting.

Paragraf 5

Perhitungan

Pasal 49

- (1) Konstruksi-konstruksi harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (2) Perhitungan-perhitungan didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, (mengenai pembebanan, gaya-gaya pemindahan, gaya-gaya dan tegangan-tegangan).
- (3) Untuk konstruksi-konstruksi sederhana atas pertimbangan Kepala Dinas disyaratkan adanya perhitungan-perhitungan.
- (4) Beban-beban yang perlu diperhatikan ialah mengenai beban-beban mati termasuk berat sendiri, beban-beban berguna, tekanan angin, gaya-gaya gempa bumi dan pula

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

tekanan air, tekanan tanah, getaran-getaran dan tumbukan-tumbukan yang mungkin timbul.

Paragraf 6

Lain - Lain

Pasal 50

Atas persetujuan Kepala Dinas, penyimpangan dari ketentuan-ketentuan diatas dapat dilakukan apabila hal-hal tersebut dapat dibuktikan dengan jalan lain.

Pasal 51

Hal-hal yang menyangkut bahan bangunan dan atau konstruksi yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, Kepala Dinas dapat menetapkan ketentuan-ketentuan tersendiri.

Bagian Kelima

Persyaratan Utilitas

Paragraf 1

Air Bersih

Pasal 52

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan prasarana air bersih dengan kapasitas cukup, berkualitas baik dan memenuhi persyaratan.

Pasal 53

- (1) Apabila tersedia sistem penyediaan air bersih kota atau sistem penyediaan air bersih lingkungan, maka setiap rumah berhak mendapat sambungan rumah dan atau sambungan halaman.
- (2) Bila hal tersebut tidak mungkin, maka setiap rumah atau hunian harus menyediakan air bersih baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama, dengan kualitas yang baik, dan memenuhi persyaratan yang berlaku.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (3) Untuk gedung-gedung yang dibangun di daerah yang tidak tersedia fasilitas penyediaan air bersih untuk umum, maka penyediaan air bersih dapat diambil dari sungai, air tanah dangkal atau dalam sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Air bersih dapat diperoleh dari air sumur, air permukaan atau sumber lainnya yang dibenarkan oleh Pejabat yang berwenang dan memenuhi syarat kesehatan.
- (2) Pembuatan sumur sebagai sumber air minum harus memenuhi persyaratan antara lain sebagai berikut :
- a. Sumur harus ditempatkan pada jarak minimal 10 m dari peresapan atau sejenisnya yang dapat mengakibatkan pengotoran atau pencemaran air sumur.
 - b. Pipa selubung sumur dibuat dari bahan rapat air sampai kedalaman minimal 2 m dari permukaan lantai dan keatas 80 cm.
 - c. Lantai dan keliling sumur harus dibuat rapat air selebar sekurang-kurangnya 120 cm.
- (3) Setiap kegiatan pemboran dan pemakaian air bawah tanah kedalaman lebih dari 25 m dapat dilaksanakan setelah mendapatkan izin dari Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pasal 55

- (1) Sistem penyediaan air bersih meliputi beberapa peralatan seperti : tangki bawah tanah, tangki air diatas atap, menara air, pompa-pompa, perpipaan dan sebagainya. Dalam peralatan tersebut air bersih harus dapat dialirkan ke tempat-tempat yang dituju tanpa mengalami pencemaran.
- (2) Sistem perpipaan air bersih tidak boleh dihubungkan dengan perpipaan lainnya, sehingga dapat mengakibatkan pencemaran air.

- 107 -

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (3) Sistem perpipaan air bersih dan peralatannya tidak boleh terendam dalam air kotor atau bahan lain yang tercemar.

Paragraf 2

Pembuangan Air Hujan

Pasal 56

- (1) Setiap lingkungan harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air hujan yang mempunyai kapasitas tampung yang cukup, sehingga lingkungan tersebut bebas dari genangan air.
- (2) Setiap halaman/pekarangan harus dilengkapi dengan saluran pembuangan air hujan dan sumur peresapannya.
- (3) Dilarang mengalirkan air hujan ke dalam saluran pembuangan yang khusus untuk air limbah dan dilarang mengalirkan air hujan ke jalan.

Pasal 57

- (1) Sistem pembuangan air hujan adalah sistem pembuangan yang hanya air hujan dari atap gedung, halaman dan tempat lainnya dikumpulkan dan dialirkan.
- (2) Air hujan harus disalurkan melalui sistem pembuangan yang terpisah dari sistem pembuangan air limbah dan air kotor.
- (3) Air hujan harus dialirkan dan ditampung pada peresapan air hujan di halaman/pekarangan yang terpisah dari peresapan air limbah/air kotor.

Pasal 58

- (1) Saluran pembuangan air hujan harus direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 5 tahunan, dan daya resap tanah.
- (2) Saluran pembuangan air hujan dapat merupakan saluran terbuka atau tertutup, yang terbuat dari PVC, beton, tanah liat, pasangan batu/bata dan bahan-bahan lainnya.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (3) Saluran pembuangan air hujan dapat dibuat terbuka berbentuk setengah lingkaran dengan ukuran diameter minimal 20 cm, atau berbentuk bulat telur dengan ukuran diameter minimal 20/30 cm, kemiringan saluran minimal 1%, kedalaman saluran minimal 20 cm.
- (4) Apabila saluran pembuangan air hujan dibuat tertutup tiap perubahan arah harus dilengkapi dengan lubang pemeriksa dan pada saluran yang lurus, lubang pemeriksa harus ditempatkan pada jarak maksimal setiap 50 cm, kemiringan saluran minimal 2% dan kedalaman saluran minimal 30 cm.

Pasal 59

- (1) Lubang pemeriksaan atau bak kontrol dipasang dimana pipa bawah tanah membelok tajam, bercabang atau berubah diameternya. Ukuran lubang pemeriksaan harus sesuai dengan ukuran pipa dan cukup besar untuk memudahkan pembersihan.
- (2) Pada dasar lubang pemeriksaan (bak kontrol) pembuangan air hujan harus dibuat sekurang-kurangnya 15 cm lebih rendah/dalam dari pada dasar saluran.
- (3) Pada dasar lubang pemeriksaan (bak kontrol) pembuangan air hujan dipasang tumbukan batu koral setebal 15 cm atau lebih.

Pasal 60

- (1) Sistem pembuangan air hujan harus dihubungkan dengan badan bangunan penerima yang dapat menyalurkan atau menampung air buangan sedemikian rupa sehingga pengeringan daerah dapat terpenuhi.
- (2) Badan penerima dapat berupa sungai, danau atau kolam yang mempunyai daya tampung yang cukup.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Paragraf 3

Pembuangan Air Limbah

Pasal 61

Setiap lingkungan (baik hunian/mukiman maupun industri dan sebagainya) harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah yang memenuhi standar Pedoman Plambing Indonesia yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Sistem pembuangan air limbah adalah sistem pembuangan yang air kotor/air buangan dari kloset, peturasan dan lain-lain dalam gedung dikumpulkan dan dialirkan keluar.
- (2) Air limbah harus dibuang atau dialirkan ke saluran pembuangan air limbah lingkungan atau saluran pembuangan air limbah kota.
- (3) Apabila hal tersebut ayat (1) dan (2) Pasal ini tidak mungkin, maka pembuangan air limbah dilakukan melalui proses pengolahan (misalnya memakai tangki septik yang dilengkapi dengan peresapan), sehingga kesehatan umum penduduk yang berdiam di sekitarnya tidak terganggu oleh akibat-akibatnya.
- (4) Limbah khusus (misalnya air limbah industri) harus diolah melalui proses pengolahan sebelum dialirkan ke peresapan atau ke tempat pembuangan lainnya yang dibenarkan.

Pasal 63

- (1) Setiap buangan harus mempunyai jaringan pembuangan air limbah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air limbah dari setiap persil harus dialirkan ke saluran pembuangan air limbah lingkungan/kota yang ditentukan untuk maksud tersebut.
- (3) Saluran pembuangan air bekas mandi dan cuci bisa terbuka, sedangkan untuk saluran air limbah dari kakus/-

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

WC atau air limbah lainnya yang oleh yang berwenang dapat dianggap mengakibatkan pencemaran lingkungan harus ditutup.

- (4) Sumur peresapan ditempatkan pada jarak minimal 10 m dari sumur air bersih yang telah ada disekitarnya termasuk sumur tetangga.
- (5) Semua saluran harus dibuat sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku (a.l. Pedoman Plambing Indonesia).

Pasal 64

- (1) Dilarang mengalirkan air limbah atau air buangan kedalam saluran pembuangan yang dikhususkan untuk air hujan.
- (2) Air limbah tidak boleh secara langsung dibuang kedalam perairan umum, kecuali apabila mendapat izin khusus dari pejabat yang berwenang.
- (3) Pembuangan air limbah yang mengandung radio aktif harus dilakukan sesuai dengan segala peraturan dan ketentuan yang berlaku. Cara pembuangan tersebut harus mendapat izin khusus dari Instansi/Pejabat yang berwenang.

Pasal 65

- (1) Apabila tidak memungkinkan untuk membuat tangki septik pada tiap-tiap rumah, maka harus dapat dibuat tangki septik bersama yang dapat melayani beberapa rumah sesuai dengan yang direncanakan.
- (2) Persyaratan tangki septik bersama dibuat sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku (a.l. Pedoman Plambing Indonesia).
- (3) Apabila tidak memungkinkan untuk membuat bidang resapan pada tiap-tiap rumah, maka harus dapat dibuat bidang resapan bersama yang dapat melayani beberapa rumah sesuai dengan yang direncanakan.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Paragraf 4

Pengelolaan Sampah

Pasal 66

- (1) Setiap lingkungan harus dilengkapi dengan pembuangan sampah yang aman dan sesuai dengan ketentuan, agar kesehatan umum penduduk tidak terganggu oleh akibat-akibatnya.
- (2) Setiap rumah harus dilengkapi dengan tempat sampah rumah tangga, baik merupakan tempat sampah tiap rumah atau tempat sampah bersama.

Pasal 67

- (1) Pada setiap persil wajib dibuatkan tempat sampah.
- (2) Tempat sampah sebaiknya dibuatkan dari bahan rapat air, dan penempatannya sedemikian rupa, sehingga mudah dicapai oleh petugas kebersihan, dan tidak mengganggu lalu lintas.
- (3) Setiap pembangunan baru dan atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman (permukiman), diharuskan memperlengkapi dengan tempat sampah yang dibuat dan diletakkan sedemikian rupa, sehingga tidak mengakibatkan kesehatan umum masyarakat sekitarnya terganggu.

Pasal 68

- (1) Sampah harus dibuang pada tempat pembuangan sampah yang telah disediakan untuk keperluan dimaksud.
- (2) Apabila belum tersedia tempat pembuangan sampah yang telah ditentukan oleh Pejabat yang berwenang tiap lingkungan harus dilengkapi dengan tempat sampah yang sesuai dengan persyaratan.
- (3) Pembuangan sampah dapat merupakan :
 - a. Penimbunan terbuka (open dumping).

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- b. Penimbunan Saniter.
- c. Pembakaran.
- d. Kompos (compos).
- e. Pakai ulang (re use).
- f. Daur ulang (racyling)
- g. Pendem urug berlapis (sanitary landfill).
- h. Pengolahan khusus, dan lain-lain.

Pasal 69

- (1) Dilarang membuang sampah ke saluran-saluran pembuangan air hujan, selokan-selokan, pembuangan air limbah dan ketempat-tempat yang dapat mengakibatkan pencemaran lingkungan.
- (2) Sampah industri, sampah nuklir dan sampah-sampah lainnya yang dapat membahayakan lingkungan, harus dibuang pada tempat-tempat pembuangan yang telah ditentukan oleh Pejabat yang berwenang dan sesuai dengan peraturan/ketentuan yang berlaku (Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986).

Paragraf 5

Kamar Mandi, Tempat Cuci dan Kakus

Pasal 70

- (1) Setiap pembangunan baru dan/atau perluasan suatu bangunan yang dipergunakan untuk tempat kediaman (rumah tinggal, hotel, losmen, motel, asrama dan lain-lain), diharuskan melengkapi dengan ruangan-ruangan kamar mandi, tempat cuci dan kakus/WC.
- (2) Pembuatan kamar mandi, tempat cuci dan kakus/WC harus memenuhi persyaratan kesehatan.

Pasal 71

- (1) Satu kesatuan kamar mandi, kakus/WC adalah :

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- a. Kamar mandi dan kakus/WC yang berada didalam satu ruangan dengan luas lantai bersih minimal 3 m².
 - b. Kakus/WC yang berdiri sendiri, minimal seluas 1 m².
 - c. Kamar mandi yang berdiri sendiri, diperlukan luas lantai bersih minimal 2,5 m².
- (2) Setiap satu kesatuan kamar mandi dan kakus ataupun WC diperuntukan bagi sebanyak-banyaknya 6 orang anggota rumah tangga.
- (3) Kamar mandi dan kakus/WC untuk tempat kediaman (rumah tinggal) dibuat dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Satu rumah tangga dengan kapasitas penghuni kurang dari 6 (enam) orang, diperlukan satu kesatuan (kamar mandi + kakus/WC).
 - b. Satu rumah tangga dengan kapasitas penghuni 6 (enam) orang atau lebih maksimum 12 orang, diperlukan dua kesatuan.
- (4) Untuk tempat kediaman lain diluar ayat (1) misalnya hotel, losmen, motel, asrama dan lain-lain dikenakan ketentuan sebagai berikut :
- a. Dengan kapasitas penghuni kurang dari 8 orang, diperlukan satu kesatuan.
 - b. Dengan kapasitas lebih dari 8 orang maka setiap kelipatan 8 harus disediakan satu kesatuan kamar mandi, kakus/WC.

Pasal 72.

- (1) Setiap pembangunan baru dan/atau perluasan bangunan yang digunakan untuk tempat kediaman harus dilengkapi dengan ruangan/tempat untuk mencuci, dapat terbuka atau tertutup, baik beratap atau tidak beratap.
- (2) Luas ruangan/tempat cuci untuk tempat kediaman/rumah tinggal diatur sebagai berikut :

Seri D Nomor 81 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

a. Satu rumah tangga dengan kapasitas penghuni kurang dari 10 orang harus disediakan tempat cuci dengan luas lantai bersih minimal 2 m².

b. Satu rumah tangga dengan kapasitas penghuni 10 orang atau lebih dengan maksimal 20 orang harus disediakan tempat cuci dengan luas lantai bersih minimal 3 m².

(3) Untuk tempat kediaman yang tidak termasuk dalam ayat (2), misalnya hotel, losmen, motel, asrama, tempat kost dan lain-lain ditentukan atas petunjuk dari Pejabat yang berwenang.

Paragraf 6

Instalasi

Pasal 73

Instalasi listrik, air, gas dan telepon harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan umum yang berlaku.

Pasal 74

Instalasi penyalur petir harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam PUIPP-1983.

Pasal 75

(1) Tiap-tiap cerobong harus mempunyai tarikan yang sesuai dengan tujuannya. Dalam hal tarikan angin tidak cukup, maka digunakan kipas angin atau alat lain yang sejenis.

(2) Konstruksi cerobong harus dibuat sedemikian rupa sehingga menjamin kestabilannya.

(3) Bahan cerobong dari tembok padat, beton bertulang, baja atau keramik.

(4) Tebal cerobong yang dibuat dari tembokan padat minimum 10 cm.

(5) Permukaan cerobong sekurang-kurangnya 60 cm lebih tinggi dari bagian bangunan yang tertinggi di sekitarnya dalam jarak 3 m, kecuali dalam hal digunakan tarikan se-

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

cara mekanis yang disetujui oleh Kepala Dinas.

- (6) Sambungan antara cerobong dan atap harus dibuat sedemikian rupa sehingga tidak akan mengakibatkan bocor.
- (7) Cerobong yang dibuat dari pasangan batu, batu alam atau beton tanpa besi penguat, tinggi bagian yang menonjol tidak boleh lebih dari 90 cm.
- (8) Cerobong yang dibuat dari pipa baja harus berada sekurang-kurangnya 15 cm dari konstruksi kayu.
- (9) Bagian-bagian cerobong yang berada dalam dinding didalam rumah harus dibuat dari beton bertulang dengan tebal sekurang-kurangnya 15 cm, atau dari beton, batu buatan, batu alam dengan tebal lebih besar dari 25 cm, dan dalam hal terakhir harus diplester dengan semen.
- (10) Sambungan-sambungan cerobong harus rapat udara.

Pasal 76

- (1) Kabel-kabel untuk lift harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku.
- (2) Diameter kabel harus sekurang-kurangnya 12 mm.
- (3) Jumlah kabel harus lebih dari 3 buah (dua buah kalau dipakai sistem lilitan drum).
- (4) Balok penikul lift harus dibuat dari rangka baja atau balok bertulang.
- (5) Rel lift harus dari baja.
- (6) Ruang lift harus dari bahan tahan api.
- (7) Ruang lift harus tertutup sehingga penumpang tidak memegang barang-barang diluar.
- (8) Ruang lift harus diberi lubang darimana penumpang dapat ditolong dalam keadaan darurat.
- (9) Daya muat lift harus ditetapkan dan tidak boleh dilampaui.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (10) Dinding lubang harus dibuat dari bahan tahan api.
- (11) Lubang masuk ke dalam lift tidak boleh lebih dari satu.
- (12) Jarak antara tepi lantai dan tepi ruang lift pada pintu masuk harus lebih kecil dari 4 cm.
- (13) Tiap lift harus mempunyai motor pengangkat dan kontrol sendiri.
- (14) Lift dibuat hanya dapat bergerak jika pintunya dalam keadaan tertutup.
- (15) Lubang lift tidak merupakan suatu cerobong dimana terdapat satu tarikan/isapan udara.

Pasal 77

- (1) Pada saat berangkat dan berhenti, lift harus tanpa sentuhan yang dapat mengakibatkan gangguan kepada penumpang.
- (2) Waktu menunggu (interval) tidak boleh terlalu lama.
- (3) Kecepatan yang umum adalah sebagai berikut :
 - 4 sampai 10 tingkat kecepatan : 60 - 150 m/menit.
 - 10 sampai 15 tingkat kecepatan : 180 - 210 m/menit
 - 15 sampai 20 tingkat kecepatan : 210 - 240 m/menit
 - 20 sampai 30 tingkat kecepatan : 270 - 360 m/menit
 - Lebih dari 50 tingkat kecepatan : 360 - 450 m/mer.it.
 - Rumah sakit : 150 - 210 m/menit
 - Rumah tinggal : 60 m/menit untuk 6 tingkat dari 50 - 75 kesatuan.

Pasal 78

- (1) Kecepatan umum lift untuk barang 22,5 ; 30 ; 45 ; dan 60 m/menit.
- (2) Ukuran lift-lift 5 ton kecepatan pada umumnya 22,5 m/menit.
- (3) Kecepatan yang dianjurkan sebagai berikut :

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- 2 sampai 3 tingkat kecepatan 30 m/menit
- 4 sampai 5 tingkat kecepatan 45 m/menit
- 6 sampai 10 tingkat kecepatan 60 m/menit.

BAB III

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Umum

Pasal 79

- (1) Barang siapa mendirikan bangunan, harus sudah memiliki IMB dari Kepala Daerah.
- (2) Wewenang pemberian IMB dapat dilimpahkan kepada Kepala Dinas.
- (3) Permohonan izin dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, atau perserikatan lainnya, baik secara sendiri-sendiri maupun oleh wakilnya atau kuasanya yang syah secara tertulis.

Pasal 80

Pekerjaan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 80 ayat (1) baru dapat dimulai setelah Dinas menetapkan ketinggian permukaan tanah pada pusat tempat bangunan bersangkutan akan didirikan.

Bagian Kedua

Tata Cara

Pasal 81

- (1) Permohonan IMB sebagaimana tersebut Pasal 80 ayat (2) harus diajukan secara tertulis kepada Kepala Daerah dengan mengisi blangko permohonan yang disediakan oleh Dinas.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- (2) Permohonan izin tersebut dalam ayat (1) Pasal ini menjelaskan hal-hal antara lain sebagai berikut :
 - a. Nama dan alamat pemilik dan atau kuasa pemilik bangunan, nama dan alamat pemilik dan kuasa pemilik tanah, bila pemilik bangunan/tanah berdomisili diluar wilayah Propinsi DIY, maka harus ditunjuk kuasa yang berdomisili di wilayah tersebut.
 - b. Nama pemohon dan alamat yang akan dipilih dalam wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman oleh pemohon yang bersangkutan.
 - c. Pemberitahuan yang terinci mengenai kegunaan, sifat dari bangunan-bangunan dan maksud dari permohonan izin tersebut.
 - d. Pemberitahuan mengenai bangunan-bangunan, nama jalan, nomor rumah, blok letak tanah, nomor perponding dan atau nomor registrasinya.
 - e. Uraian yang terinci mengenai konstruksi bangunan.
- (3) Pada permohonan izin tersebut dalam ayat (2) harus dilampirkan :
 - a. Surat keterangan tanah atau salinannya yang ditandatangani oleh Pejabat Kantor Pertanahan/Notaris Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT)/Camat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) atau Pejabat Pemerintah lainnya yang ditunjuk yang berdasarkan Undang-Undang.
 - b. Surat kuasa jika pemohon diwakili.
 - c. Gambar situasi dengan skala 1 : 500 atau 1 : 1000.
 - d. Gambar denah rencana bangunan, rencana pondasi, rencana sanitasi dan rencana atap, tampak muka, samping, belakang, potongan melintang dan potongan memanjang dapat dengan skala : 1 : 200, 1 : 100, 1 : 50, 1 : 20 atau 1 : 10.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- e. Perhitungan dan gambar konstruksi beton apabila bangunan memakai struktur beton bertulang dan bertingkat.
 - f. Perhitungan dan gambar konstruksi baja apabila menggunakan rangka baja.
- (4) Pada gambar yang dimaksud dalam ayat (3), huruf d Pasal ini, harus dicantumkan nama perencanaan atau desainernya, dan dalam ayat (3) huruf c, d, e, f harus dicantumkan nama penanggung jawab penghitung konstruksinya.
- (5) Pemberi izin atau yang berwenang berhak meminta surat-surat lainnya yang dianggap perlu.
- (6) Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam ayat-ayat terdahulu Pasal ini, pada gambar dijelaskan pula :
- a. Maksud dan tujuan permohonan, pembangunan baru/pembaharuan, baik sebagian maupun seluruhnya atau perluasan-perluasan yang direncanakan.
 - b. Keadaan tanah dengan tanah-tanah lain yang perbatasan, pagar-pegar, saluran-saluran, begitu juga mengenai tinggi letak tanah tersebut.
 - c. Letak bangunan-bangunan yang didirikan, begitu juga letak bangunan yang telah ada.
 - d. Tinggi pondasi, pasangan rapat air lantai-lantai dan pagar pekarangan, demikian juga letak tinggi pekarangan yang telah dipersiapkan terhadap tinggi permukaan jalan yang perbatasan.
 - e. Pembagian bangunan-bangunan, demikian juga peruntukan ruangan-ruangan.
 - f. Tempat-tempat dan ukuran pintu-pintu, jendela-jendela beserta lubang-lubang dinding dan tangga-tangga.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- g. Konstruksi bangunan-bangunan tersebut sepanjang mengenai pondasi, pasangan rapat air, dinding-dinding tembok, tembok-tembok antara pintu dan jendela, pilar-pilar, lantai, rangka atap dan penutup atap dengan menunjuk pada penempatan dan penjangkaran balok-balok dan bagian-bagian konstruksi lainnya yang dipergunakan sebagai pendukung.
 - h. Peralatan pembangunan, penampungan air hujan dan air kotor, termasuk peralatan pengaliran dan sambung pada jaringan saluran kota sepanjang diperlukan.
 - i. Pemasangan dan cara pengaturan cerobong asap, lubang perapian dan lubang pemasukan udara sepanjang diperlukan.
- (7) Menyimpang dari hal-hal yang telah ditetapkan dalam ayat (6) Pasal ini sepanjang mengenai rumah-rumah yang tidak permanen, dapat dilengkapi dengan suatu gambar situasi yang menyatakan letaknya, ukuran-ukuran utama dan pembagian dari bangunan tersebut serta peralatan pembuangannya, dapat digunakan gambar-gambar contoh yang disediakan oleh Dinas Pekerjaan Umum.

Pasal 82

- (1) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan memberitahukan kepada Kepala Dinas dengan cara tertulis.
 - a. Pada permulaan pelaksanaan pendirian bangunan, sekurang-kurangnya dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam, sebelum pekerjaan tersebut dimulai.
 - b. Pada permulaan dan atau penyelesaian bagian-bagian dari pekerjaan bangunan tersebut, sebagaimana diharuskan menurut surat izin yang diberikan.
 - c. Pada penyelesaian pendirian bangunan-bangunan, dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam setelah pekerjaan tersebut selesai.
- (2) Suatu bagian dari bangunan-bangunan yang penyelesaiannya menurut ayat (1) harus diberitahukan, dengan cara bagaimanapun juga tidak diperkenankan dilanjutkan demikian

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

rupa sehingga tidak terlihat pada waktu pemeriksaan, sebelum untuk hal tersebut diberikan izin tertulis oleh pengawas bangunan.

- (3) Keputusan tentang pencabutan suatu izin mendirikan bangunan yang telah diberikan/diterima pemohon, diberikan secara tertulis kepada pemegang izin disertai dengan alasan pencabutannya.

Pasal 83

- (1) Kepala Daerah berwenang untuk memberikan dispensasi atau pembebasan sebagian atau seluruhnya dari ketentuan Peraturan Daerah ini, pada pembaharuan, perluasan atau perubahan pada bagian suatu bangunan-bangunan yang telah ada, dengan ketentuan bahwa segala sesuatu itu menjadi lebih baik dari keadaan semula demi kepentingan umum.
- (2) Pada pembaharuan-pembaharuan, perluasan atau perubahan-perubahan sebagian dari bangunan yang telah ada dan telah mempunyai izin mendirikan bangunan, ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini hanya berlaku pada bagian-bagian yang diperbaharui, diperluas atau diubah, kecuali ada ketentuan lain.
- (3) Pada pembaharuan-pembaharuan, perluasan atau perubahan-perubahan sebagian dari bangunan-bangunan yang telah ada seperti dimaksud pada ayat (2) Pasal ini yang harus dikerjakan dengan mendadak, karena hal-hal yang luar biasa maka pekerjaan pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud, dapat dilakukan lebih dahulu dengan ketentuan bahwa dalam waktu 2 x 24 jam permohonan izin untuk maksud tersebut harus sudah dilaksanakan.

Pasal 84

- (1) Kepala Dinas berwenang untuk mengharuskan pembetulan/perbaikan dan perombakan dari suatu bangunan bila bangunan tersebut sebagian atau seluruhnya dalam keadaan rusak hancur atau sangat tidak terpelihara dan karenanya dikhawatirkan akan membahayakan keselamatan

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

umum dan atau sangat merusak keindahan lingkungan sekitarnya.

- (2) Berlangsungnya pekerjaan-pekerjaan pembangunan tidak akan mengurangi atau mengganggu keamanan dan ketentraman lingkungan masyarakat sekitarnya terutama yang berdekatan.

Pasal 85

- (1) Kepala Dinas dapat mengharuskan kepada setiap orang atau badan yang melaksanakan atau menyuruh melaksanakan pekerjaan-pekerjaan pembangunan atau perombakan, penambahan, perbaikan serta membuat pagar semerata atau sebagian dari lokasi tempat pekerjaan tersebut.
- (2) Apabila Kepala Dinas memerintahkan penghentian dan pengambilan tidakan pada pendirian suatu bangunan sebagaimana tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, sedangkan pemegang izin berkeberatan maka atas peristiwa ini pemegang izin dapat mengajukan banding kepada Kepala Daerah, Kepala Daerah segera memutuskan dipertahankan atau tidaknya penghentian tersebut.

Pasal 86

- (1) Suatu bangunan baik seluruhnya maupun sebagian setelah didirikan, diubah atau dibangun kembali boleh difungsikan setelah mendapat izin dari Kepala Dinas atas persetujuan Kepala Daerah.
- (2) Kepala Dinas dapat menyatakan bahwa bangunan tersebut belum selesai apabila ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 82 belum seluruhnya dipenuhi.

Pasal 87

Perhitungan jangka waktu yang ditentukan berdasarkan Peraturan Daerah ini ditetapkan dengan hari dan jam, tidak termasuk hari Minggu dan hari libur resmi yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 88

- (1) Permohonan izin, dispensasi atau pembebasan yang dimaksud dalam Peraturan Daerah ini ialah permohonan, izin, dispensasi atau pembebasan secara tertulis.
- (2) Pengiriman surat-surat permohonan, izin, dispensasi atau pembebasan yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dapat dilakukan kealamat yang diberitahukan.

Bagian Ketiga

Keputusan

Pasal 89

- (1) Kepala Dinas mengambil keputusan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang berada dalam wewenangnya untuk diajukan kepada Kepala Daerah dan harus diberikan selambat-lambatnya dalam waktu satu bulan setelah tanggal pemasukan permohonan yang lengkap persyaratannya.
- (2) Kepala Daerah mengambil keputusan terhadap permohonan Izin Mendirikan Bangunan dalam waktu satu setengah bulan setelah tanggal pemasukan permohonan yang lengkap persyaratannya.
- (3) Jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini, bisa diperpanjang selama-lamanya masing-masing 2 x 1 bulan dan 2 x 1,5 bulan.
- (4) Jika permohonan itu memerlukan perlengkapan izin dari Instansi lain berdasarkan suatu Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah Tingkat I atau Peraturan lain yang berlaku, maka Kepala Daerah dapat menangguhkan keputusannya sampai izin tersebut diatas diberikan.
- (5) Kepala Daerah berwenang menangguhkan pemberian izin pada suatu Daerah yang akan direncanakan untuk tujuan tertentu sampai rencana tersebut ditetapkan.
- (6) Dalam waktu 1 (satu) bulan sesudah waktu-waktu yang

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

ditetapkan dalam ayat (5) Pasal ini, Kepala Daerah mengambil keputusan atas permohonan yang ditangguhkan dimaksud.

- (7) Suatu keputusan tentang perpanjangan waktu atau penangguhan keputusan diberitahukan kepada pemohon secara tertulis, disertai alasan-alasannya. Pemohon dapat mengajukan/mengulangi permohonannya kepada Kepala Daerah.
- (8) Kepala Daerah setelah mendengar pertimbangan dari Kepala Dinas, dapat memberikan izin sebagian dari rencana pembangunan, atas permohonan si pemohon.

Pasal 90

- (1) Penolakan suatu permohonan izin atau pemberian izin dengan pembebasan bersyarat, harus disertai dengan alasan-alasan tentang penolakan atau pembebasan bersyarat itu.
- (2) Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah ini, suatu permohonan Izin Mendirikan Bangunan hanya ditolak jika :
 - a. Bertentangan dengan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah Tingkat I atau Peraturan lainnya yang setingkat lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.
 - b. Bertentangan dengan rencana induk (master plan), rencana detail (detail plan), rencana pengembangan dan atau perluasan kota.
 - c. Tanah belum berstatus tanah pekarangan.
 - d. Tanah termasuk dalam daerah yang dinyatakan daerah rawan bencana alam (banjir, dan lain-lain).
 - e. Bangunan membahayakan keselamatan umum dan atau mengganggu kepentingan umum.
 - f. Tanah yang statusnya dalam sengketa.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 91

- (1) Kepala Daerah dapat mencabut Izin Mendirikan Bangunan jika :
 - a. Pemegang izin tidak menjadi yang berkepentingan lagi.
 - b. Dalam waktu 6 (enam) bulan, dan dapat diperpanjang satu kali lagi/enam bulan lagi dan setelah tanggal izin tersebut diberikan, masih belum dilakukan permulaan pekerjaan yang sungguh-sungguh.
 - c. Pekerjaan-pekerjaan tersebut telah dihentikan selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan.
 - d. Izin yang telah diberikan tersebut ternyata kemudian didasarkan kepada keterangan-keterangan yang tidak benar.
 - e. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana yang disahkan.
 - f. Penggunaan bangunan tidak sesuai lagi dengan Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan.
- (2) Dalam jangka waktu 12 bulan setelah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan atau setelah surat pemberitahuan tentang terbitnya Izin Mendirikan Bangunan diterima oleh pemohon, maka pemohon berkewajiban memiliki surat izin yang dimaksud. Bila dalam batas waktu yang telah ditetapkan pemohon tidak mengambalnya/memilikinya, Izin Mendirikan Bangunan tersebut batal dengan sendirinya atau hapus masa berlakunya sehingga pihak pemohon harus mengajukan permohonan ulang.

Bagian Keempat

D i s p e n s a s i

Pasal 92

- (1) Izin bangunan tidak diperlukan/dibebaskan dalam hal :

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- a. Pembuatan kolam, taman dan patung-patung, tiang bendera, antena TV/Radio, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.
 - b. Pembongkaran bangunan-bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan.
 - c. Pemeliharaan bangunan-bangunan dengan tidak mengubah denah, konstruksi maupun rancang bangun (arsitektonis) dari bangunan-bangunan semula yang telah mendapat izin.
 - d. Bangunan-bangunan dengan konstruksi khusus yang telah mempunyai izin dari Instansi Pemerintah yang berwenang dalam bidangnya seperti instansi listrik, telepon, air minum, tenaga atom, penangkal petir, penyimpanan bahan bakar/pelumas, radio/radio komunikasi, peralatan kesehatan dan lainnya yang diluar wewenang Dinas Pekerjaan Umum.
- (2) Apabila suatu pemberitahuan seperti dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini yang diberikan dengan cara tertulis kepada pengawas bangunan tersebut keliru dilakukannya, maka pemberitahuan tersebut dianggap tidak pernah diberikan.
 - (3) Kepala Dinas diwajibkan mengadakan pemeriksaan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima pemberitahuan seperti diuraikan dalam ayat-(1) huruf e Pasal ini.
 - (4) Jangka waktu mengadakan pemeriksaan seperti dimaksud dalam ayat (3) tersebut, dalam hal keadaan luar biasa dapat diperpanjang selama-lamanya 14 (empat belas) hari lagi, dan jika waktu tersebut dilampaui tanpa ada pemeriksaan dari yang berwenang, maka pekerjaan pendirian bangunan-bangunan tersebut dianggap telah selesai.

Pasal 93

Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan agar selama pelaksanaan pendirian bangunan tersebut, surat Izin Mendirikan Bangunan senantiasa berada di tempat pekerja dan dapat diperlihatkan setiap kali diminta oleh pengawas bangunan untuk keperluan pemeriksaan dan pemberian catatan-catatan pada surat izin tersebut.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 94

- (1) Kepala Dinas berwenang untuk memerintahkan penghentian dan pengambilan tindakan pada pendirian suatu bangunan jika :
 - a. Pelaksanaan pendirian bangunan tersebut menyimpang dari izin yang telah diberikan, menyimpang dari syarat-syarat atau dari perjanjian-perjanjian yang telah ditetapkan.
 - b. Pelaksanaan bangunan tersebut dilakukan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
 - c. Pelaksanaan bangunan yang tanpa izin tertulis. ✓
 - d. Tidak memenuhi peringatan dari Kepala Dinas untuk mengerjakan segala sesuatu yang masih dipandang perlu, dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.
- (2) Pelaksanaan tindakan atas ketentuan-ketentuan tersebut dalam ayat (1) huruf a dan ayat (1) huruf b di atas dapat berupa pelaksanaan pembongkaran atau tindakan lain yang secara teknis dapat dilakukan dengan secara perintah tertulis dari Kepala Dinas.

Pasal 95

- (1) Wewenang yang diberikan berdasarkan Peraturan Daerah ini untuk memberi dispensasi atau pembebasan, mengandung pula wewenang untuk mengadakan syarat-syarat.
- (2) Kepala Daerah yang diberi wewenang berdasarkan ayat (1) Pasal ini dapat meminta syarat-syarat yang lain, syarat mana dapat ditetapkan dalam suatu Keputusan.
- (3) Syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dalam bentuk Surat Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini diberitahukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
- (4) Surat Keputusan yang mengandung hal yang diluar kebiasaan, terlebih dahulu diberitahukan kepada pemohon dan hanya berlaku untuk mereka yang berkepentingan.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Bagian Kelima

Pengawasan

Pasal 96

- (1) Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud pengawas bangunan adalah Kepala Dinas dan atau Kepala Seksi Tata Kota dan Daerah yang ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Daerah.
- (2) Dinas Pekerjaan Umum merupakan pengawas pekerjaan-pekerjaan umum, sepanjang hal tersebut termasuk wewenang dan berada dalam lingkungan Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.

Pasal 97

Apabila terjadi perubahan alamat, maka pemegang Izin Mendirikan Bangunan atas kuasanya harus secepatnya dan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak terjadinya pergantian atau perubahan alamat memberitahukan kepada Kepala Dinas secara tertulis guna mempermudah hubungan antara pengawas dengan pemegang Izin Mendirikan Bangunan atau kuasanya.

Pasal 98

- (1) Kepala Dinas/Pengawas Bangunan sewaktu-waktu berwenang mendatangi lokasi-lokasi yang dimintakan Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Tempat-tempat dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini yang apabila dalam keadaan dihuni atau hanya dapat didatangi dengan melalui suatu bangunan, maka dapat dikunjungi oleh Kepala Dinas atau Pengawas Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini pada hari kerja antara jam 06.00 sampai dengan jam 18.00 WIB.
- (3) Jika penghuni atau pemilik suatu persil atau bangunan tidak mengizinkan pemeriksaan dimaksud ayat (2) tersebut diatas pemeriksaan hanya dapat dilakukan dengan

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

membawa surat perintah khusus dari Kepala Dinas.

- (4) Para pemilik atau pemakai bangunan atau pekarangan, demikian pula pelaksana pekerjaan bangunan, diwajibkan untuk memperkenankan diadakannya pemeriksaan-pemeriksaan dimaksud ayat (1) dan ayat (3) Pasal ini, seperti memberikan keterangan-keterangan yang diminta oleh Kepala Daerah.
- (5) Jika pemeriksaan-pemeriksaan seperti dimaksud dalam ayat (4) Pasal ini memberikan alasan-alasan untuk memerintahkan dilakukannya perbaikan-perbaikan atas kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh pelaksanaan bangunan baru yang sedang dikerjakan maka Kepala Dinas berwenang memerintahkan kepada pelaksana untuk membayar ganti rugi atau melaksanakan perbaikan-perbaikan sebagaimana mestinya sehingga tidak membahayakan bagi bangunan lama tersebut.
- (6) Kepala Dinas dapat meminta perhitungan lebih lanjut kepada yang ahli dalam hal menjadi pokok persoalan bangunan, sepanjang hal tersebut dianggap perlu.

Bagian Keenam

**Peninjauan Kembali Keputusan dan Perintah
Penghentian**

Pasal 99

Keputusan Kepala Daerah tentang Penolakan permohonan atau pencabutan Izin Mendirikan Bangunan dapat dimintakan peninjauan kembali secara tertulis dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah diterimanya surat perintah tersebut.

Bagian Ketujuh

Keselamatan Kerja

Pasal 100

- (1) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan selalu

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Slernan Th. 1991

berusaha menyediakan air bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat kerja dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.

- (2) Pemegang Izin Mendirikan bangunan diwajibkan selalu berusaha menyediakan perlengkapan PPPK secara lengkap yang kapasitasnya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa dilingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (3) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan menyediakan ruangan yang sehat untuk tempat istirahat para pekerja, yang luasnya disesuaikan dengan jumlah orang yang dipekerjakan.
- (4) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan menyediakan sekurang-kurangnya satu kakus/WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja. Apabila jumlah orang yang dipekerjakan melebihi 40 orang pekerja maka setiap kelipatan 40 harus disediakan tambahan masing-masing satu kakus/WC.

BAB IV

RETRIBUSI IZIN MEMBANGUN BANGUNAN (IMB)

Bagian Pertama

U m u m

Pasal 101

Setiap perolehan IMB dikenakan retribusi.

Bagian Kedua

T a r i p

Pasal 102

- (1) Besarnya Retribusi IMB tersebut ditetapkan sebesar lima perseribu (5/1000) dari seluruh biaya bangunan baru, perluasan termasuk pembongkaran bangunan-bangunan yang

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

ada baik bangunan tersebut didirikan diatas pondasi baru atau yang telah ada, juga termasuk pemasangan pembuluh-peribuluh, tembok pemisah, tembok pagar-pagar dan bangunan-bangunan lainnya.

- (2) Pada perbaikan-perbaikan berat dan untuk pekerjaan lain yang tidak termasuk dalam ayat (1), dipungut Uang Bangunan sebesar lima perseribu (5/1000) dari jumlah biaya yang ditaksir.
- (3) Biaya-biaya pembangunan yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini, ditetapkan berdasarkan perhitungannya biaya taksiran tiap meter persegi, yang akan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah secara berkala.
- (4) Jumlah Uang Bangunan pada bangunan-bangunan bertingkat ditetapkan sebesar jumlah Uang Bangunan seperti ditetapkan berdasarkan ayat (3) Pasal ini ditambah 2/3-nya untuk tiap-tiap tingkat.
- (5) Apabila pekerjaan pembangunan diborongkan, perhitungan uang bangunan yang dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini ditetapkan berdasar Surat Perintah Kerja (SPK) dengan harga nominal.
- (6) Balik Nama atas IMB dikenakan retribusi sebesar 10% dari besarnya retribusi yang bersangkutan dan serendah-rendahnya sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah).

Pasal 103

- (1) Besarnya Retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Pasal 102 untuk bangunan yang berada ditepi jalan Negara, jalan Propinsi yang pengaturan izinnya diserahkan Daerah Tingkat II dan atau kawasan lain yang memiliki nilai sosial ekonomi strategis tinggi ditambah 15% dari uang bangunan yang harus dibayar.
- (2) Selain biaya-biaya seperti tersebut ayat (1) Pasal ini masih ditambah biaya penelitian sebesar 5% dari uang bangunan yang harus dibayar.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 104

Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari Dinas Pekerjaan Umum bahwa Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan telah diterbitkan, pemohon atau kuasa yang ditunjuknya tidak mengambalnya, dikenakan denda sebesar 0,5% (setengah perseratus) per hari dari Retribusi yang harus dibayarnya, dengan denda maksimal sebesar 50%.

Pasal 105

Hasil pungutan Retribusi sebagaimana dimaksud Pasal 102, Pasal 103 dan Pasal 104 Peraturan Daerah ini disetor ke Bank Pembangunan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Cabang Sleman selaku pemegang Kas Daerah melalui Bendaharawan Khusus Penerima Dinas Pekerjaan Umum.

Bagian Ketiga

D i s p e n s a s i

Pasal 106

Dibebaskan terhadap pungutan Uang Bangunan dalam hal :

- a. Pendirian bangunan-bangunan sementara yang pendiriannya telah mendapat izin dari Pemerintah Daerah untuk paling lama satu bulan.
- b. Pendirian perlengkapan bangunan yang pembangunannya telah mendapat izin, selama pelaksanaan pembangunan.
- c. Mengerjakan segala sesuatu yang harus dilakukan untuk memenuhi kepentingan umum.
- d. Pendirian bangunan yang berfungsi sosial seperti tempat ibadah, YPAC, rumah buta-tuli-bisu, rumah peristirahatan (sanatorium), rumah orang lanjut usia/jompo, rumah yatim piatu, rumah pengobatan narkotika dan sebagainya.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 107

Kepala Daerah atas permohonan yang bersangkutan dapat memberi dispensasi/keringanan pembayaran Uang Bangunan (sebagian atau seluruhnya) yang dimaksud dalam Pasal 107 dalam hal :

- a. Kepada mereka yang memperbaiki atau mendirikan bangunan yang rusak karena bencana alam, kerusakan atau akibat peperangan, sepanjang luas bangunan yang akan didirikan tersebut tidak melebihi dari luas bangunan semula, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah keadaan menjadi normal kembali.
- b. Pendirian gedung-gedung sekolah, lembaga-lembaga pendidikan lainnya sepanjang pendirian gedung-gedung tersebut benar-benar perlu.
- c. Pendirian gedung madrasah beserta pesantren, biara, rumah-rumah serta kantor bagi pengurus peribadatan.
- d. Pendirian monumen-monumen, suka budaya dan sebagainya yang bersifat pelestarian nilai-nilai sejarah dan budaya.

BAB V

KETENTUAN PIDANA

Pasal 108

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal-Pasal dalam BAB II dan BAB III Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000,- (Lima puluh ribu rupiah).
- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 102 dan Pasal 103 Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000,- (Seribu rupiah).
- (3) Disamping ancaman pidana sebagaimana tersebut ayat (1) dan atau ayat (2) Pasal ini, kepada yang bersangkutan

✓

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

tetap diwajibkan memenuhi ketentuan bangunan dan ketentuan izin mendirikan bangunan dan atau diwajibkan membayar retribusi izin mendirikan bangunan.

- (4) Apabila suatu pelanggaran yang dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini dilakukan oleh suatu badan hukum, suatu perseorangan, suatu perserikatan atau yayasan maka tuntutan pidana dan hukuman pidana ditujukan dan dijatuhkan kepada baik terhadap badan hukum, perseorangan, perserikatan atau yayasan, baik terhadap anggota pengurus atau terhadap mereka yang memberikan perintah melakukan pelanggaran itu yang bertindak sebagai pemimpin dalam pelanggaran itu atas kelalaian itu sendiri maupun terhadap kedua-duanya.
- (5) Tindak pidana tersebut ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 109

- (1) Mereka yang telah dijatuhi hukuman berdasar Keputusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap berdasarkan ayat (1) Pasal 109 diatas diharuskan membongkar, mengubah atau memperbaiki segala sesuatu yang telah dilakukan atau dilalaikan bertentangan dengan syarat-syarat atau petunjuk-petunjuk yang telah ditetapkan dalam atau berdasarkan Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu yang akan ditetapkan oleh Kepala Daerah, kewajiban mana diberitahukan kepada yang bersangkutan dengan surat tercatat.
- (2) Apabila kewajiban untuk melakukan pembongkaran, perubahan atau perbaikan yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dilalaikan, maka segala sesuatunya akan dikerjakan oleh Pemerintah Daerah atas biaya yang bersangkutan, setelah mereka itu diperingatkan tentang kewajibannya dengan surat tercatat.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

BAB VI

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 110

Selain oleh Pejabat Penyidik POLRI, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 109 Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman yang pangkatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 111

Dalam melaksanakan tugas penyidikan para Penyidik sebagaimana dimaksud Pasal 111 Peraturan Daerah ini berwenang :

- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana.
- b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian serta melakukan pemeriksaan.
- c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka.
- d. melakukan penyitaan benda atau surat.
- e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang.
- f. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara.
- h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik POLRI memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya.

Seri D Nomor 8 LEMB. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

1. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 112

Surat izin mendirikan bangunan yang telah diberikan tidak berdasarkan Peraturan Daerah ini, berlaku ketentuan-ketentuan dari peraturan yang menjadi dasar pemberian izin dimaksud dengan ketentuan-ketentuan bahwa terhadapnya berlaku pula ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini sepanjang ketentuan-ketentuan tersebut tidak merugikan pemegang izin.

Pasal 113

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan dan belum diputuskan akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 114

- (1) Terhadap bangunan-bangunan yang didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Kepala Daerah diberi kewenangan untuk mengadakan pemutihan Izin Mendirikan Bangunan
- (2) Dalam rangka pemutihan Ijin Mendirikan Bangunan ini, para pemilik bangunan diwajibkan untuk memenuhi persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang akan diatur tersendiri.

BAB VIII

PENUTUP

Pasal 115

Hal-hal lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur oleh Kepala Daerah.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 116

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 7 Tahun 1976 dan semua ketentuan yang bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 117

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.

Sleman, 3 Maret 1991

Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman
Ketua

Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sleman

Cap ttd

Cap ttd

S U D I Y O N O

DRS. H. ARIFIN ILYAS

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman.

Nomor : 8 Seri : D
Tanggal : 14 - 8 - 1991

Disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Surat Keputusan Nomor : 189/-KPTS/1991.

Tanggal : 6 Juni 1991

Sekretaris Wilayah/Daerah

Cap ttd

KMT. SUKARNODIPRODJO

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

PENJELASAN

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II
SLEMAN**

NOMOR : 1 TAHUN 1990

TENTANG

PERATURAN BANGUNAN DAERAH

PENJELASAN UMUM.

Bahwa dalam rangka usaha Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman mencapai tertib pembangunan fisik yang sehat dan terarah serta mengingat perkembangan wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman sangat pesat terutama perkembangan pembangunan pada kawasan-kawasan tertentu, perumahan, pariwisata, perhotelan, pusat pendidikan dan perguruan tinggi, industri serta perdagangan, perkantoran dan perkembangan jalur lalu lintas dan sebagainya yang mengakibatkan tidak mencukupinya kebutuhan tanah untuk bangunan sesuai dengan ketentuan mengenai diantaranya garis sempadan, prosentase penggunaan tanah untuk bangunan dan peruntukan tanah (zoning).

Perkembangan keadaan tersebut dirasa telah menimbulkan kekhawatiran adanya gangguan terhadap keseimbangan kelestarian hidup di antaranya pencemaran air, pencemaran udara dan pencemaran tanah yang dapat mengakibatkan gangguan kesehatan lingkungan, kelestarian alam serta keindahan lingkungan. Seperti diketahui bahwa Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman termasuk Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang merupakan Daerah tujuan wisata sehingga dalam menyesuaikan perkembangan teknologi dan kebudayaan perlu dipertahankan unsur-unsur kebudayaan tradisional (terutama arsitektur tradisional) pada kawasan-kawasan tertentu agar tidak kehilangan jati diri.

Disamping perkembangan seperti tersebut diatas telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan yang baru antara lain :

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

1. Persyaratan Umum Bahan Bangunan di Indonesia (PUBI-1982).
2. Peraturan Perencanaan Bangunan Baja di Indonesia (PPBBI-1983).
3. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20/KPTS/-1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.
4. Peraturan Beton Indonesia (Perubahan PBI).
5. Peraturan Umum Instalasi Penangkal Petir untuk Bangunan di Indonesia (PUIPP-1983).

Atas dasar hal-hal tersebut, maka untuk mengimbangi pesatnya perkembangan fisik dan untuk memberikan bimbingan serta pengawasan yang efektif atas kegiatan pembangunan dalam wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman, maka perlu adanya ketentuan-ketentuan meliputi berbagai masalah peningkatan pelayanan terhadap perkembangan dimasa mendatang yang diatur dalam suatu Peraturan Daerah.

Untuk maksud tersebut diatas dan berdasarkan perkembangan keadaan dewasa ini maka Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 7 Tahun 1976 dipandang sudah tidak sesuai lagi karenanya perlu dicabut dan diganti dengan Peraturan Daerah yang baru yang mengatur mengenai Peraturan Bangunan.

PENJELASAN PASAL DEMI PASAL :

Pasal 1 huruf a s.d

huruf g : Cukup jelas.

huruf h : Bangunan adalah susunan suatu yang tertumpu pada landasan dan terikat dengan tanah dan mempunyai fungsi. Bangunan ini dapat berupa :

- a. Suatu peralasan.
- b. Suatu serambi, tangga rumah atau trotoar.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- c. Suatu peralatan persediaan air bersih, tidak termasuk sesuatu sambungan pada jaringan saluran air/a.r minum kota.
- d. Suatu peralatan pembangunan atau penampungan air hujan, air kotor-kotoran atau air perusahaan.
- e. Suatu pemasangan pompa.
- f. Suatu pagar atau pemisah dari suatu persil atau sebidang tanah.
- g. Suatu turap, penahan tanah, jembatan, urung-urung, penembokan dari suatu pembuluh atau sesuatu konstruksi lain semacam itu.
- h. Suatu dinding tembok, suatu pasangan kayu, suatu dinding papan atau macam bidang lainnya.
- i. Suatu benda yang berdiri atau tergantung tersendiri luasnya lebih dari 1 (satu) m², yang dipasang diluar garis sempadan muka rumah atau diatas suatu tempat yang dapat dikunjungi oleh kalayak ramai.
- j. Papan-papan reklame, alat-alat reklame, tiang-tiang antene, tiang-tiang portal.

Pasal 1 huruf i.s.d o : Cukup jelas

Pasal 2 : Cukup jelas

Pasal 3 : Cukup jelas.

Pasal 4 ayat 1 s.d 3 : Cukup jelas.

Pasal 5 ayat 1 : Cukup jelas.

Pasal 5 ayat 2 : Dalam hal bangunan/persil yang akan dibangun menutup jalan keluar persil

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

tetangga dibelakangnya, pemilik bangunan/persil tersebut harus menyisihkan sebagian tanahnya untuk jalan keluar tersebut dan berhak mendapatkan imbalan uang atas tanah yang disisihkan tersebut dengan musyawarah maksimal sebanyak harga yang berlaku saat itu.

Pemilik berhak mengajukan keberatan atas pemotongan tanah untuk jalan penghubung tersebut, apabila :

1. Luas tanah yang disisihkan lebih besar dari 15%.
2. Lebar tanah yang disisihkan lebih besar dari 3 m (catatan : lebar tanah tegak lurus dengan arah ke persil yang tertutup).
3. Luas tanah sudah minimal/tidak mencukupi untuk menampung kegiatan/fungsi bangunan yang ada sehingga tidak mungkin dikurangi lagi.
4. Masih ada kemungkinan pembuatan jalan penghubung yang lain yang lebih murah atau lebih rendah accessibility valuenya. Hal itu dikecualikan apabila diperlukan untuk kepentingan umum yang mendesak dan vital.
5. Alasan-alasan lain yang bisa diterima dan masuk akal. Dalam alasan keberatan, tersebut point 1,3,5 pemilik tanah tetap disarankan menyisihkan sebagian tanahnya untuk jalan penghubung minimal selebar orang bisa berjalan (kurang lebih 1m).

Pasal 5 ayat (3)
s.d ayat (6) : Cukup jelas.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Pasal 6 s.d Pasal 7 : Cukup jelas

Pasal 8 ayat (1) : Cukup jelas.

Pasal 8 ayat (2) : Ketentuan luas minimal bangunan tersebut berdasarkan standar kesehatan dan kebutuhan udara.

Pasal 9 : Cukup jelas.

Pasal 10 ayat (1) : Tipe-tipe konstruksi.

Bangunan dibedakan dalam tipe-tipe konstruksi yang berdasarkan daya tahan terhadap api (kebakaran), dengan pembagian :

a. Tipe 1 : konstruksi rangka tahan api ialah tipe konstruksi dimana beban-beban dipikul oleh kolom-kolom dan balok-balok atau dinding-dinding beton bertulang dimana kolom-kolom dan balok-balok atau dinding-dinding yang dimaksud sebagai selubung (shaft enclosures) meliputi tangga lift tahan lift dan lain lubang vertikal dan bagian-bagian struktur yang dimaksud terdiri dari beban tahan api yang mempunyai ketahanan tidak kurang dari :

1. Kolom (termasuk dinding beton bertulang yang bekerja sebagai kolom) bagian struktur memikul dinding-dinding tahan api dan dinding pemisah 4 - jam.
2. Dinding panel luar, balok-balok induk, balok-balok anak, portal atap dan selubung tak memikul beban meliputi tangga lift dan lubang vertikal lainnya - 3 - jam.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

3. Dinding panil yang menghadap jalan umum dan dinding-dinding yang letaknya tidak kurang 3 m dari batas halaman yang lain peruntukannya. Jika dinding tersebut dibagi pada tiap tingkat oleh lantai-lantai horisontal dari 60 cm dibelakang garis dinding atau oleh dinding horisontal yang tingginya tak kurang dari pada 80 cm mempunyai daya tahan api bagi bangunan kelas V, VI dan VII tidak kurang dari pada 3 jam. Dan dalam/bagi bangunan-bangunan kelas II, III dan IV tidak kurang dari 2 jam.
- b. Tipe 2 : Konstruksi dinding pemikul yang terlindungi, ialah tipe konstruksi yang dinding-dindingnya terdiri dari tembok (batu bata dan sejenisnya) atau beton bertulang serta bagian-bagian struktur yang dimaksud terdiri dari bahan tahan api yang mempunyai tidak kurang dari dalam hal :
1. Dinding luar, dinding tahan api dan dinding pemisah - 4 jam.
 2. Dinding-dinding pemikul sloof-sloof portal dan kolom-kolom atau balok-balok memikul dinding 3 jam.
 3. Dinding panil, kolom-kolom dan balok-balok dan selubung meliputi tangga, lift dan lubang-lubang vertikal lain - 2 jam.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

4. Rangka-rangka atap berikut kolom-kolomnya dan balok-balok yang bersangkutan dan lantai lantai berikut kolom-kolom dan balok-balok yang bersangkutan - 2 jam.
- c. Tipe 3 : Konstruksi biasa/ sederhana ialah tipe konstruksi yang dinding-dinding luarnya mempunyai dayatahan api 3 jam dan konstruksi bagian dalamnya seluruhnya atau sebagian dari kayu atau baja tak terlindung, dan beton bertulang dipikul oleh baja tak terlindung.
- d. Tipe 4 : Konstruksi baja/ besi tak terlindung ialah tipe konstruksi dimana beban-beban dipikul oleh rangka baja atau lain jenis logam yang tidak terlindung terhadap api dan dinding-dinding luar dan atapnya terdiri dari asbes, lembaran logam atau lain bahan tahan api.
- e. Tipe 5 : Konstruksi kayu ialah tipe konstruksi yang bagian-bagiannya terdiri dari kayu/bambu atau pendukung-pendukungnya tergantung pada rangka kayu/bambu juga termaksud setiap konstruksi sejenis yang mempunyai lapisan luar daya tahan api.
- f. Tipe 6 : Konstruksi campuran ialah suatu bangunan yang terdiri lebih dari satu tipe konstruksi tetapi dimana terdapat dua atau lebih tipe konstruksi dalam satu bangunan, dan tidak terpisah oleh suatu pemisah tahan api yang sempurna maka seluruh bangunan harus dianggap sebagai tipe konstruksi yang paling tidak tahan api.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Perbedaan tipe-tipe konstruksi tersebut dalam urutannya tipe 1 ditentukan sebagai konstruksi yang paling tinggi daya tahan apinya dan tipe 5 adalah tipe konstruksi yang paling kurang daya tahan apinya.

- Pasal 10 ayat (2)
s.d. ayat (7) : Cukup jelas
- ayat (8) : Beton bertulang berupa adonan dari bahan PC : pasir : kerikil dan air dengan campuran tertentu dan bersatu mengeras seperti batu, besi sebagai tulangnya sehingga dalam perhitungan beban bertulang mempunyai fungsi sendiri-sendiri yaitu beton sebagai pendukung beban tekan dan besi sebagai pendukung beban tarik.
- ayat (9) : Cukup jelas
- ayat (10) : a. Bahan bangunan adalah elemen bangunan yang bisa dirangkai dengan aturan teknis dan perhitungan sesuai dengan fungsinya akan menjadi konstruksi sesuai persyaratan umum bahan bangunan di Indonesia (PUBINI 2) serta peraturan Beton Bertulang Indonesia (PBI-NI 2).
- b. Apabila, keadaan setempat tidak memungkinkan maka Kepala Dinas dapat menentukan lain.
- Pasal 11 s.d
Pasal 14 : Cukup jelas.
- Pasal 15 : AV : Algemeane Woorwaarden Voor de Vitvoeringbij Aanneming van Openbare werken.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

AVE : Algemene Voorsohriften voor
eletris chesterktroon installaes
in Nederlandsch Indie.

IMB : Izin Mendirikan Bangunan

NI : Normalisasi Indonesia.

PBI : Peraturan Beton Indonesia.

PKKI : Peraturan Konstruksi Kayu
Indonesia.

PPBBI : Peraturan Perencanaan Bangunan
Baja Indonesia.

PMI : Peraturan Muatan Indonesia.

PUIPP : Peraturan Umum Instalasi Pe-
nangkal Petir untuk Bangunan di
Indonesia.

PUBI : Persyaratan Umum Bahan Ba-
ngunan di Indonesia.

ROW : Right of Way.

Pasal 16

- : a. Sebelum pondoring mendapat beban dari pondasi sebelumnya perlu dilaku-
kan tes tanah dari laboratorium
sehingga diketahui secara pasti ke-
kuatan tanah dimana bangunan akan
didirikan.
- b. Dengan dasar kekuatan tanah yang
ada baru diperhitungkan beban pon-
dering tersebut dengan mengambil
luas dasar pondasi yang akan dibuat
sehingga dengan dasar perhitungan
tersebut kekuatan tanah seimbang.
- c. Bila dengan luas dasar pondasi menu-
rut perhitungan ternyata amat luas
maka diambil alternatif lain, apakah
dengan konstruksi tiang tancap atau
dengan perbaikan tanah sebagai pon-
dering.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

d. Sampel tanah yang di tes harus diambil dari beberapa tempat :

- keempat sudut bangunan.
- ditengah sisi luar dari panjang bangunan.
- bila bangunan terlalu panjang maka pengetesan diambil pada tiap letak kolom.

Demikian cara pengembalian sampel pengetesan agar didapat kekuatan yang merata untuk seluruh luas bangunan.

e. Untuk tanah yang kurang daya dukungnya bisa diperbaiki dengan mencapur tanah dasar tersebut dengan lapis pudel.

Pasal 17 s.d

Pasal 48 : Cukup jelas.

Pasal 49 ayat (1) : Cukup jelas.

Pasal 49 ayat (2) : Yang dimaksud pembebanan adalah beban yang terjadi oleh beban yang dipikul oleh konstruksi, misalnya : beban atap, beban berguna yaitu peralatan dan sebagainya.

Yang dimaksud gaya-gaya pemindahan adalah : gaya-gaya yang disalurkan/diteruskan ke konstruksi lainnya yang terkait.

Yang dimaksud gaya-gaya adalah gaya-gaya yang bekerja pada konstruksi secara langsung.

ayat (3) dan ayat (4) : Cukup jelas.

Pasal 50 s.d

Pasal 57 : Cukup jelas.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- Pasal 58 ayat (1) : Dalam merencanakan saluran pembuangan air hujan harus diperhitungkan frekwensi intensitas curah hujan selama 5 (lima) tahunan, yaitu berapa besar curah hujan tertinggi dalam 5 tahun tersebut.
Kemudian juga dipertimbangkan kondisi tanah yang ada menyangkut gaya serap tanah. Sehingga bisa ditentukan perencanaan saluran pembuangan air hujan yang sesuai dengan kebutuhan dan terhindar dari pencemaran.
- ayat (2) s.d ayat (4) : Cukup jelas.
- Pasal 59 s.d
Pasal 61 : Cukup jelas.
- Pasal 62 ayat (1) s.d
ayat (3) : Cukup jelas.
ayat (4) : Misalnya untuk lingkungan industri, guna mencegah pencemaran lingkungan, maka sebaiknya untuk pembuangan air limbah disediakan Unit Pengolahan Air Limbah (Effluent Water Treatment Unit)
Untuk daerah-daerah kawasan khusus yang dapat menimbulkan dampak tertentu perlu dibuat analisis mengenai dampak lingkungan (Peraturan Pemerintah Nomor : 29 Tahun 1986 tentang ANDAL (Analisa Dampak Lingkungan).
- Pasal 63 dan
Pasal 64 : Cukup jelas.
- Pasal 65 ayat (1) : Cukup jelas.
ayat (2) : Persyaratan tangki septik bersarna, antara lain sebagai berikut :
- Muka air tanah harus cukup rendah.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- Jarak minimum antara bidang resapan bersama dengan sumur pantek adalah 10 meter (tergantung sifat tanah serta kondisi daerahnya).
- Tangki septik harus dibuat dari bahan rapat air.
- Kapasitas tangki septik tergantung dari kualitas air limbah, waktu pengendapan, banyaknya campuran yang mengendap serta frekwensi pengambilan lumpur.
- Ukuran tangki septik bersama sistem tercampur (untuk jumlah kurang lebih 50 orang, panjang 5 m lebar 2,5 m kedalaman total 1,8 m dan tinggi air dalam tangki minimum 1 m).
Lihat lampiran gambar tangki septik sendiri antara lain sebagai berikut :
- Luas halaman harus cukup untuk bidang peresapan.
- Volume tangki septik minimum 1,5 m³.
- Tinggi air dalam tangki minimum 1 m.
- Tangki septik harus dibuat dari bahan rapat air.
- Tutup tangki septik harus dilengkapi dengan lubang penghawaan dan lubang pemeriksa, diameter lubang pemeriksa adalah 45 cm, dan bila tutup tangki berbentuk persegi maka ukuran lubang pemeriksa adalah : 45 x 45 cm².
- Pipa masuk harus terletak pada ketinggian minimum 2,5 cm lebih tinggi dari pipa keluar.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

Lihat lampiran gambar tangki septik sendiri.

ayat (3) : Persyaratan bidang resapan antara lain sebagai berikut :

- Bidang resapan untuk setiap rumah harus dibuat sesuai dengan daya serap tanah, luas bidang resapan minimum 12 m².
- Tabel luas bidang resapan yang disyaratkan untuk pembuangan air limbah 1000 liter/hari sesuai dengan daya serap tanah.
- Pada bidang resapan minimum harus dibuat 2 jalur galian untuk pipa resapan.
- Lebar galian minimum 60 cm, dan dalam galian minimum 45 cm.
- Jarak sumbu 2 jalur galian minimum 1,5 m.
- Dibawah pipa resapan harus diberi kerikil yang diameternya antara 1,5 sampai 5 cm setebal 5 cm dan diatas resapan ditimbun dengan ijuk minimum 5 cm.

Lihat lampiran gambar bidang resapan.

Pasal 66 : Cukup jelas.

Pasal 67 ayat (1) : Yang dimaksud setiap persil adalah :

- Persil setiap rumah kediaman.
- Persil untuk fasilitas umum.

ayat (2) dan (3) : Cukup jelas.

Pasal 68 ayat (1) dan (2) : Cukup jelas.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- ayat (3) : a. Penimbunan terbuka (open dumping) tidak boleh pada daerah yang berair atau digenangi air atau tebing yang dibawahnya ada sumber airnya, atau dekat daerah pemukiman.
Penimbunan terbuka seharusnya ditimbuni, agar setiap sampah tidak beterbangan atau dirubung lalat atau tempat serangga dan hewan penyebar penyakit pes, oleh karena bau sampah dari tempat penimbunan terbuka amat mengganggu kesehatan.
- b. Penimbunan sampah harus dipilih pada tanah yang kering yang tidak digenangi air.
Lapisan sampah harus diusahakan kurang dari 2 m tiap lapis. Tebal lapisan tanah minimum 20 cm untuk menutup tiap lapisan sampah. Sedang untuk lapisan terakhir tebal tanah 60 cm. Setiap lapisan sampah yang sudah ditimbun tanah harus dipadatkan.
- c. Sampah yang dibakar, pertamanya perlu dipisahkan bahan-bahan yang dapat dibakar. Kemudian sampah kering yang terdiri dari kertas, karton, sisa-sisa tumbuh tumbuhan (daun dan rantingnya) bisa dibakar. Pembakaran harus dilakukan setiap hari. Alat pembakar kolektif berupa INCINERATOR harus diperhatikan mengenai tinggi cerobong asap 3 m diatas atap rumah, dan jaraknya 10 m dari dinding rumah. Sampah yang berupa plastik tipis (misalnya kantong plastik, tas kresek) boleh dibakar karena tidak beracun. Tetapi plastik keras (seperti garisan, bekas sikat gigi, ember, botol) tidak

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

- boleh dibakar, karena asapnya beracun.
- d. Sampah yang berasal dari tumbuh-tumbuhan (sisa sayuran, daun dan lain-lain) serta hewan (sisa daging, lemak dan lain-lain) dapat dijadikan pupuk (kompos) bila ditimbun. Bisa juga dibangun pabrik kompos, tetapi harus dipilih sedemikian rupa agar tidak menimbulkan gangguan pada daerah lingkungan pemukiman.
 - e. Sampah yang terdiri dari tas plastik, botol plastik, kaleng roti dan lain-lain dapat digunakan kembali.
 - f. Plastik dan kaleng bekas dapat dijadikan bahan baku untuk pembuat barang-barang lain (recycling) misalnya menjadi barang kerajinan, mainan anak-anak dan sebagainya.
 - g. Sistem pendem urug berlapis PUB-Sanitary Landfill pada prinsipnya adalah penimbunan sampah pada sebuah lubang besar dimana segala macam sampah ditimbun, kemudian diratakan dan dipadatkan dengan memberi lapisan tanah di atasnya. Kemudian lapisan sampah berikutnya juga ditimbun, diratakan dan dipadatkan di atasnya, setelah ditimbuni tanah (urug) lagi. Demikian seterusnya.
 - h. Bagi mereka yang mempunyai tanah pekarangan yang luas, dapat mengurangi timbunan sampah yang akan diangkut oleh petugas Dinas Kebersihan Lingkungan Kabupaten, yaitu dengan jalan membuat lubang-lubang

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

tempat sampah ditanah pekarangan tersebut. Sampah organik (seperti sisa sayuran, sisa makanan dan lain-lain) serta sampah berupa kertas, sisa tumbuh-tumbuhan (daun ranting dan kayu) ditimbun pada lubang tersebut.

Setelah ditimbun sampah dalam lubang tersebut sudah hampir penuh maka galilah lubang baru disampingnya dan tanah galian itu untuk menimbun sampah yang hampir penuh itu. Demikian seterusnya, bila salah satu lubang sudah hampir penuh lalu dibuat lubang baru disampingnya. Lubang pertama yang sudah ditimbun tadi setelah 3 bulan telah menjadi tanah dan dapat dipakai lagi. Ukuran lubang sampah tersebut 75 x 100 x 100 cm³, dapat menampung sampah keluarga yang terdiri dari 10 orang selama + 1 bulan. Makin kecil jumlah anggota keluarga makin kecil pula lubang sampah tersebut.

Pasal 69 s.d

Pasal 78 : Cukup jelas.

Pasal 79 ayat (1) : Cukup jelas

ayat (2) : Izin Mendirikan Bangunan yang dimaksud dalam ayat ini adalah Surat Izin Sementara, Izin Bangunan yang difinitif diberikan setelah pelaksanaan pembangunan selesai dan sesuai dengan Izin Sementara yang diberikan.

Pasal 80 : Cukup jelas.

Pasal 81 ayat (1)

s.d ayat (5) : Cukup jelas.

ayat (6) huruf a s.d.

huruf c : Cukup jelas.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati I Sleman Th. 1991

- huruf d : Pasangan rapat air adalah campuran pasangan kedap air dimana air tidak dapat ditempuh dengan cara campuran 1 Pc : 3 Ps.
- huruf e s.d
huruf i : Cukup jelas.
- Pasal 82 ayat (1) s.d.
ayat (3) : Cukup jelas.
- Pasal 83 s.d
Pasal 91 : Cukup jelas.
- Pasal 92 ayat (1)
huruf a : Cukup jelas
huruf b : Yang dimaksudkan membahayakan adalah membahayakan keselamatan umum dan lingkungan.
huruf c : Cukup jelas.
ayat (2) s.d.
ayat (4) : Cukup jelas.
- Pasal 93 s.d
Pasal 102 : Cukup jelas.
- Pasal 103 ayat (1) : Ketentuan ini tidak berlaku bagi bangunan-bangunan yang terletak ditepi Jalan Negara/Jalan Propinsi yang secara fisik masih bersifat pedesaan.
ayat (2) : Biaya penelitian sebesar 5% diperuntukkan sebagai biaya operasional bagi petugas Dinas Pekerjaan Umum.
- Pasal 104 s.d
Pasal 107 : Cukup jelas.
- Pasal 108 ayat (1) : Sanksi hukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 6 bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000,- ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1974.

Seri D Nomor 8 Lemb. Daerah Kab. Dati II Sleman Th. 1991

ayat (2) : Cukup jelas.

Pasal 109 s.d

Pasal 117 : Cukup jelas.



BUPATI SLEMAN

KEPUTUSAN BUPATI SLEMAN
NOMOR : 90 /SK.KDH/A/2003

TENTANG PENANDATANGANAN PERIZINAN

BUPATI SLEMAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk menciptakan kelancaran pelaksanaan tugas dan ketepatan jalur komunikasi yang bertanggung jawab, perlu ada penetapan wewenang penandatanganan perizinan ;
- b. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Penandatanganan Perizinan.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta jo Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950;
2. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah,
3. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2000 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pemerintah Kabupaten Sleman.

MEMUTUSKAN:


- Menetapkan :
- KESATU** : Mendelegasikan penandatanganan perizinan kepada kepala organisasi perangkat daerah, kecuali perizinan di bidang pertanahan.
- KEDUA** : Dalam hal kepala organisasi perangkat daerah dijabat oleh pelaksana harian, penandatanganan perizinan dilaksanakan oleh pejabat struktural yang berada satu tingkat dibawahnya sesuai bidang tugasnya

- KETIGA : Kepala organisasi perangkat daerah dapat mendelegasikan wewenang penandatanganan perizinan sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU kepada pejabat struktural yang berada satu tingkat dibawahnya sesuai bidang tugasnya dalam hal perizinan yang bersifat rutin administratif dan untuk mempercepat pelayanan.
- KEEMPAT : Dalam hal kepala organisasi perangkat daerah tidak dapat melaksanakan tugas dengan alasan yang dapat dipertanggung jawabkan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kerja, kepala organisasi perangkat daerah mendelegasikan penandatanganan perizinan kepada pejabat struktural yang berada satu tingkat dibawahnya sesuai dengan bidang tugasnya.
- KELIMA : Apabila kepala organisasi perangkat daerah dan pejabat struktural yang berada satu tingkat dibawahnya yang membidangi tugas tersebut tidak dapat melaksanakan tugas karena sebab sebagaimana dimaksud diktum KEDUA dan KEEMPAT, maka kewenangan penandatanganan perizinan didelegasikan kepada kepala bagian tata usaha.
- KEENAM : Pada saat Keputusan ini mulai berlaku Surat Keputusan Bupati Sleman Nomor 87/SK.KDH/A/2001 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perizinan kepada Kepala Dinas dinyatakan tidak berlaku.
- KETUJUH : Segala sesuatu akan diubah dan ditetapkan kembali apabila ternyata dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini.
- KEDELAPAN : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sleman.

Pada tanggal : 4 Juni 2003

BUPATI SLEMAN,



IBNU SUBIYANTO

Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada:

1. Sekretaris Daerah Kabupaten Sleman,
2. Kepala Dinas/Badan/Kantor/Bagian se-Kabupaten Sleman.



BUPATI SLEMAN

KEPUTUSAN BUPATI SLEMAN

NOMOR 07a/Kep.KDH/A/2004

TENTANG

PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRASI BAGI PELANGGARAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

BUPATI SLEMAN,

- Menirnbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 79 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan, barang siapa mendirikan bangunan harus sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari Kepala Daerah;
- b. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan pelaksanaannya belum dapat berjalan dengan optimal dengan masih adanya pelanggaran-pelanggaran berupa pendirian bangunan tanpa izin;
- c. bahwa dalam rangka mewujudkan rasa keadilan dan kepastian hukum perlu adanya pemberian sanksi administrasi terhadap pelanggaran ketentuan Pasal 79 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan;
- d. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut diatas perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Pemberian Sanksi Administrasi Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan.

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta jo. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950;
2. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan;
5. Keputusan Bupati Sleman Nomor 05/Kep.KDH/A/2002 tentang Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Dengan persetujuan pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sleman,

Nomor : 2.A/K.PIMP.DPRD/2004.

Tanggal : 3 Januari 2004.

Tentang : Persetujuan Penerbitan Keputusan Bupati Sleman tentang Pemberian Sanksi Administrasi Bagi Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN BUPATI SLEMAN TENTANG PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRASI BAGI PELANGGARAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

Pasal 1

Setiap orang/badan hukum yang mendirikan bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari Kepala Daerah.

Pasal 2

Setiap orang/badan hukum yang sudah atau sedang dalam proses mendirikan bangunan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan namun telah memenuhi ketentuan teknis bangunan dikenakan sanksi administrasi.

Pasal 3

Besaran sanksi administrasi ditetapkan berdasarkan prosentase pelaksanaan pendirian bangunan dengan besaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagai berikut:

No.	Pelaksanaan Pendirian Bangunan (%)	Sanksi Administrasi (%)
1.	90 – 100	100
2.	80 – 89	95
3.	70 – 79	90
4.	60 – 69	85
5.	50 – 59	80
6.	40 – 49	75
7.	30 – 39	70
8.	20 – 29	65
9.	10 – 19	60
10.	1 – 9	55

Pasal 4

Ketentuan mengenai besaran sanksi administrasi terhadap pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan dituangkan dalam Berita Acara Pembayaran Sanksi Administrasi yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Permukiman, Prasarana Wilayah dan Perhubungan.

Pasal 5

Sanksi administrasi terhadap pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan dibayarkan pada saat pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 6

Segala sesuatu akan diubah dan ditetapkan kembali apabila ternyata di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini.

Pasal 7

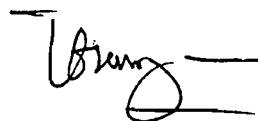
Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Keputusan ini dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sleman.

Ditetapkan di Sleman.

Pada tanggal : 7 Januari 2004

BUPATI SLEMAN,



IBNU SUBIYANTO

Diundangkan di Sleman.

Pada tanggal : 9 Januari 2004

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,



SUTRISNO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2004 NOMOR 04aSERI E

SYARAT-SYARAT UNTUK MENDAPATKAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

1. Mengambil formulir di Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPT PSA) Jl. Parasamya Beran Tridadi Sleman Telepon 868405 Pesawat 240.
2. Formulir diisi dan ditanda tangani di atas meterai Rp. 6.000,-
3. Formulir dilegalisir desa dari kecamatan dimana bangunan akan didirikan.
4. Foto copy KTP yang masih berlaku.
5. Lampiran-lampiran yang diperlukan (masing-masing rangkap 2).
 - a. Gambar : denah, tampak depan, tampak samping, tampak belakang, potongan memanjang, potongan melintang rencana pondasi, rencana atap, jaringan sanitasi, situasi dan situasi kecil.
 - b. Gambar konstruksi beton beserta hitungannya.
 - c. Gambar Konstruksi baja beserta perhitungannya.
 - d. Hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi dari Laboratorium Mekanika Tanah untuk bangunan bertingkat 3 (tiga) atau lebih.
 - e. Surat keterangan pemilikan tanah.
 - f. Surat Perintah Kerja (SPK) apabila pekerjaan diborongkan.
6. Memenuhi Perda No. 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan serta ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
7. Formulir yang telah diisi beserta lampirannya diserahkan ke UPT PSA dan pemohon akan mendapat tanda terima.
8. Pemohon akan diberitahu permohonan disetujui atau ditolak
9. Hal-hal yang belum jelas dapat ditanyakan di UPT PSA.

PERMOHONAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Permohonan untuk : membangun, memperluas, merubah

1. Nama dan alamat pemohon :
2. Nama dan alamat pemilik bangunan :
3. Nama dan alamat pemilik tanah :
4. Jenis Bangunan *) : Rumah tinggal, Kantor, Sekolah, Asrama, Toko, Gudang, Pabrik, Laboratorium, Bengkel, Gedung Kuliah, Masjid Gereja, Rumah Makan, Hotel, Motel, Pemandokan,
5. Lokasi Bangunan :
6. Nama dan alamat penggambar :
7. Nama dan alamat pemborong :
8. Jumlah lantai :
9. Bahan konstruksi
 - a. pondasi *) : batu bata / batu kali / plat beton / tiang pancang
 - b. dinding : bambu / papan / batu bata / batako / precast
 - c. kusen : kayu kalimantan / kayu jati / aluminium
 - d. rangka atap : bambu / kayu / beton / baja
 - e. penutup atap : ijuk / seng / asbes / vlam / beton / ondoline / genteng
 - f. lantai : tanah / bambu / kayu / semen / tegel abu-abu / teraso / keramik / granit / marmer

Mengetahui :
Camat

Mengetahui :
Kepala Desa

Pemohon

Materal
Rp. 8.000

*) Coret yang tidak perlu

SURAT PERNYATAAN

Sesuai dengan Instruksi Bupati Sleman Nomor : 05 / Instr. KDH / 1991 tertanggal 27 April 1991,
tentang : Pembuatan Sumur Peresapan Air Hujan bagi pemohon Izin Bangunan

Dengan ini kami,

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

Menyatakan sanggup membuat Sumur Peresapan Air Hujan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
yang akan kami laksanakan bersama-sama dengan pembuatan gedung yang kami mohonkan izin.

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, Tgl.
Yang menyatakan
Pemohon IMB

Materai
Rp. 6.000

(.....)



BUPATI SLEMAN

KEPUTUSAN BUPATI SLEMAN NOMOR 5 /Kep.KDH/A/2002.

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

BUPATI SLEMAN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 102 Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950;
2. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **KEPUTUSAN BUPATI SLEMAN TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan:

- a. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang bertumpu pada landasan, terikat dengan tanah, dan mempunyai fungsi.

Taksiran harga bangunan adalah taksiran harga tiap meter persegi berdasarkan pada penghitungan harga bangunan pada lantai satu dari suatu bangunan.

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah izin untuk mendirikan, mengubah, memperbaiki dan atau membongkar bangunan.

Retribusi izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disebut retribusi adalah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemberian izin kepada orang pribadi atau badan untuk menyediakan pelayanan izin mendirikan bangunan.

BAB II

TARIF

Pasal 2

Setiap perolehan/permohonan IMB dikenakan retribusi.

Pasal 3

-) Retribusi IMB sebesar 5/1000 (lima per seribu) dari seluruh biaya mendirikan, mengubah, memperbaiki dan atau membongkar bangunan.
-) Biaya pembangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan berdasarkan perhitungan biaya taksiran tiap meter persegi.

Pasal 4

- 1) Taksiran harga tiap meter persegi lantai dari setiap bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal 3 adalah sebagai berikut:

No.	Klasifikasi	Satuan	Biaya
I	II	III	IV
1.	Semi permanen	M ² luas lantai	Rp350.000,00
2.	Permanen		
	a. Sederhana	M ² luas lantai	Rp510.000,00
	b. Sedang	M ² luas lantai	Rp675.000,00
	c. Baik	M ² luas lantai	Rp900.000,00
	d. Mewah	M ² luas lantai	Rp1.075.000,00
3.	Pagar		
	a. Pagar depan	M ² luas muka pagar	Rp125.000,00
	b. Pagar samping dan belakang	M ² luas muka pagar	Rp105.000,00

I	II	III	IV
4.	Lapangan olah raga dengan rabat beton dilapis granit.	M ² luas lantai	Rp100.000,00
5.	Halaman beton rabat	M ² luas lantai	Rp42.000,00
6.	Halaman konblok	M ² luas lantai	Rp42.000,00
7.	Halaman aspal	M ² luas lantai	Rp90.000,00
8.	Kolam renang	M ² luas muka air	Rp870.000,00
9.	Saluran drainase	M ² panjang saluran	Rp100.000,00

(2) Batasan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:

a. Bangunan semi permanen:

1. pondasi batu kali.
2. dinding bambu, asbes dan papan,
3. lantai tanah,
4. tiang rangka bambu kayu,
5. penutup atap genteng keripik, seng, asbes.

b. Bangunan sederhana:

1. pondasi batu kali,
2. dinding bata merah, batako tidak dipleser,
3. lantai tegel abu-abu, floor,
4. tiang rangka kayu/beton,
5. penutup atap genteng vlam/paris, seng, asbes,
6. kusen kayu kalimantan.

c. Bangunan sedang:

1. pondasi batu kali,
2. dinding bata merah, batako dipleser,
3. lantai keramik,
4. tiang rangka kayu, beton,
5. penutup atap genteng vlam/paris, seng, asbes,
6. kusen kayu kalimantan.

d. Bangunan baik:

1. pondasi batu kali, footplat,
2. dinding batu merah dipleser,
3. lantai teraso, keramik,
4. rangka atap kayu, baja dan beton,

5. kusen kayu kalimantan kelas 1, jati,
 6. penutup atap genteng beton,
- e. Bangunan mewah:
1. pondasi batu kali, footplat,
 2. dinding batu merah diplester,
 3. lantai keramik, marmer, granit,
 4. rangka atap kayu jati, baja, beton,
 5. kusen kayu jati, aluminium,
 6. penutup atap genteng beton, genteng glassir.

BAB III BANGUNAN BERTINGKAT

Pasal 5

Harga bangunan pada bangunan bertingkat ditetapkan sebesar jumlah biaya pembangunan sebagaimana ditetapkan dalam ayat (2) Pasal 3 ditambah $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) untuk tiap-tiap tingkat.

BAB IV PEKERJAAN PEMBANGUNAN YANG DIBORONGKAN

Pasal 6

- (1) Apabila pekerjaan pembangunan diborongkan, perhitungan biaya pembangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) Pasal 3 ditetapkan berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) dengan harga nominal.
- (2) Harga nominal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah harga nominal bangunan sebelum dikenakan pajak dan jasa konstruksi.

BAB V BALIK NAMA IMB

Pasal 7

- (1) Balik nama atas IMB dikenakan retribusi sebesar 10% (sepuluh persen) dari besarnya retribusi yang bersangkutan dan serendah-rendahnya sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

- (2) Retribusi balik nama atas IMB dikenakan untuk setiap pengalihan IMB, baik kolektif maupun perseorangan, kecuali pemecahan IMB kolektif dari pengembang ke perseorangan.

BAB VI

KAWASAN STRATEGIS PENDIRIAN BANGUNAN

Pasal 8

- (1) Retribusi IMB yang dikenakan untuk pembangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 3 dan Pasal 5 untuk bangunan yang berada di tepi jalan negara, jalan propinsi yang pengaturan izinnya diserahkan daerah kabupaten dan atau kawasan lain yang memiliki nilai sosial ekonomi strategis tinggi ditambah sebesar 15% (lima belas persen) dari uang bangunan yang harus dibayar.
- (2) Selain biaya-biaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih ditambah dengan biaya penelitian sebesar 5% (lima persen) dari retribusi yang harus dibayar.

Pasal 9

Kawasan strategis pendirian bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 8 sebagai berikut:

NO	NAMA RUAS	RUAS	
		TITIK AWAL	TITIK AKHIR
I	II	III	IV
1.	Jalan Negara		
	a. Jalan Jogja-Magelang	Batas wilayah	Batas wilayah
	b. Jalan Jogja-Wates	Batas wilayah	Batas wilayah
	c. Jalan Jogja-Solo	Batas wilayah	Batas wilayah
	d. Ring Road	Batas wilayah	Batas wilayah
2.	Jalan Propinsi		
	a. Jalan Klangon-Tempel	Batas wilayah	Simpang empat Palbapang
	b. Jalan Tempel-Cangkringan	Simpang tiga Pasar Tempel	Simpang tiga Panggung
	c. Jalan Cangkringan- Prambanan	Simpang tiga Panggung	Simpang tiga bogem

I	II	III	IV
	d. Jalan Prambanan-Piyungan	Simpang tiga Pasar Prambanan.	Batas wilayah
	e. Jalan Jogja-Wonosari	Batas wilayah	Batas wilayah
	f. Jalan Jogja-Pulowatu	Batas wilayah	Simpang tiga Pulowatu
	g. Jalan Jogja-Kaliurang	Batas wilayah	Dusun Kalimang
3.	<p>Jalan Kabupaten</p> <p>a. Jalan Maguwo-Ngemplak</p> <p>b. Jalan Sorogenen-Sidorejo</p> <p>c. Jalan Kalasan-Tegalrejo</p> <p>d. Jalan Sekarsuli-edilan</p> <p>e. Jalan Kalasan-Tegalsari</p> <p>f. Jalan Sumber -Bercak</p> <p>g. Jalan Gorongan-Gentan</p> <p>h. Jalan Ngringin-Krapyak</p> <p>i. Jalan Demangan- Condong catur</p> <p>j. Jalan Kolombo - Pantirapih</p> <p>k. Komplek Kolombo</p> <p>l. Jalan Nologaten - Gorongan</p> <p>m. Jalan Ambarukmo - Perumnas</p> <p>n. Jalan Ngentak - Puluhdadi</p> <p>o. Jalan Tambakbayan – Seturan</p> <p>p. Jalan Dewan – Karangnongko</p>	<p>Simpang tiga Maguwo</p> <p>Simpang tiga Jogobayan</p> <p>Simpang tiga Kalibening</p> <p>Simpang tiga Sekarsuli</p> <p>Simpang tiga Kalasan</p> <p>Simpang tiga Berbah</p> <p>Simpang empat Gorongan</p> <p>Simpang empat Psr. Condong Catur</p> <p>Batas wilayah</p> <p>Simpang tiga Kolombo</p> <p>Komplek Kolombo</p> <p>Simpang tiga Nologaten</p> <p>Simpang empat Psr. Condong Catur</p> <p>Simpang tiga Ngentak</p> <p>Simpang tiga Seturan</p> <p>Simpang tiga Duren</p>	<p>Pasar Ngemplak</p> <p>Simpang tiga Kemasan</p> <p>Simpang tiga tegalrejo</p> <p>Simpang tiga Ngangkruk</p> <p>Simpang tiga Tegalsari</p> <p>Simpang tiga Berbah</p> <p>Simpang tiga Gentan</p> <p>Simpang tiga Krapyak</p> <p>Simpang empat Gorongan</p> <p>Bundaran UGM</p> <p>Komplek Kolombo</p> <p>Simpang tiga Gorongan</p> <p>Simpang tiga Ambarukmo</p> <p>Simpang tiga Puluhdadi</p> <p>Simpang tiga Tambakbayan</p> <p>Simp. tiga Karangnongko</p>

I	II	III	IV
	q. Jalan Pelem – Berbah	Batas wilayah	Simpang tiga Berbah
	r. Jalan Banteng – Mlandangan	Simpang tiga Sendangadi	Simpang tiga Manukan
	s. Jalan Mlati – Tegalsari	Simpang tiga Jombor	Simpang tiga Jongkang
	t. Jalan Jombor – Jongkang	Simpang tiga Mlati	Simpang tiga Sedan
	u. Jalan Mlati - Sedan	Simpang tiga Banteng	Simpang tiga Mlandangan
	v. Jalan Psa. Kolombo- Manukan	Simp. tiga Psr. Kolombo	Simpang tiga Manukan
	w. Jalan gejayan - Manukan	Simpang tiga Sambisari	Simpang tiga Manukan
	x. Jalan Sanggrahan-Manukan	Simp. Empat Condong Catur	Simpang tiga Manukan
	y. Jalan Kentungan-Condong Catur	Simpang tiga Kentungan	Simpang tiga Manukan
	z. Jalan Gentan-Tonggalan	Simpang tiga Gentan	Simpang empat Condong Catur
	aa. Jalan Dayu – Pajangan	Simpang tiga Dayu	Simpang empat Babadan
	bb. Jalan Babadan – Sidorejo	Simpang empat Babadan	Simpang tiga Pajangan
	cc. Jalan Ngemplak - Koroulon	Simpang tiga Ngemplak	Simpang tiga Salakan
	dd. Jalan Koroulon – Kejambon	Simpang tiga Koroulon	Simpang tiga Koroulon
	ee. Jalan Besi - Jangkang	Simpang tiga Besi	Batas Wilayah
	ff. Jalan Sidorejo - Glagahsari	Simpang tiga Sidorejo	Simpang empat Ngemplak
	gg. Jalan Bedoyo – Kaliadem	Simpang tiga Bedoyo	Simpang tiga Glagahsari
	hh. Jalan Geblok – Kaliadem	Simpang tiga Geblok	Dsn Kaliaden
	ii. Jalan Bronggang – Klangan	Simpang tiga Bronggang	Dsn Kaliadem
	jj. Jalan tegalmanding – Pokoh	Simp. tiga Tegalmanding	Simpang tiga Pokoh

I	II	III	IV
	kk. Jalan Ngemplak – Karang pakis	Simpang tiga Pundong	Simpang tiga Pokoh
	ll. Jalan Pundong-Kenteng	Simpang tiga	Simpang tiga Karangpakis
	mm. Jalan Modinan-Ponowaren	Modinan	Simpang tiga Kenteng
	nn. Jalan Gamping – Bantulan	Simpang empat Gamping	Simpang tiga Ponowaren
	oo. Jalan Gamping Tebon	Simpang tiga Gamping	Simpang tiga Bantulan
	pp. Jalan Godean - Nulis	Simpang tiga Godean	Simpang tiga Teban
	qq. Jalan Ngentak -Tumut	Simpang tiga Ngentak	Batas Wilayah
	rr. Jalan Balangan - Minggir	Simpang tiga Balangan	Simpang tiga Tumut
	ss. Jalan Seyegan Balangan	Simpang tiga Seyegan	Simpang tiga Kebonangung
	tt. Jalan Jombor - seyegan	Simpang tiga Jombor	Simpang tiga Balangan
	uu. Jalan Seyegan Jalakan	Simpang tiga Seyegan	Simpang tiga Seyegan
	vv. Jalan Kemusuk - Banyuurip	Simpang tiga Kemusuk	Simpang tiga Jalakan
	ww. Jalan Nambongan-Cangkringan	Simpang tiga Wadas	Simpang tiga Banyuurip
	xx. Jalan Wadas -Bantulan	Simpang tiga Wadas	Simpang tiga Cangkring
	yy. Jalan Seyegan -Godean	Simpang tiga Seyegan	Simpang tiga Bantulan
	zz. Jalan Mlati - Kronggahan	Simpang tiga Mlati	Simpang tiga Godean Simpang tiga
	aaa. Jalan Komplek ibukota Sleman	Komplek ibukota	Kronggahan Komplek ibukota
	bbb. Jalan Beran – Warak	Simpang tiga Beran	Simpang tiga Warak

I	II	III	IV
	ccc. Jalan Wadas – Turi	Simpang tiga Wadas Simpang tiga Kepitu	Simpang tiga Turi
	ddd. Jalan Kepitu - Rejondani	Simpang tiga Denggung Simpang tiga Balong	Simpang tiga Rejondani
	eee. Jalan Denggung - Kamdanen	Simpang tiga Beran Simpang tiga Mulungan	Simpang tiga Kamdanen
	fff. Jalan Balong - Degolan	Simpang tiga Kayunan Simpang tiga Rejondani	Simpang tiga Degolan Simpang tiga Balong Simpang tiga Kayunan
	ggg. Jalan Beran - Balong	Simpang tiga Kamdanen	Simpang tiga Candi
	hhh. Jalan Mulungan - Bregosan	Simpang tiga Mudal	Simpang tiga Ngaglik
	iii. Jalan Kajiran - Candi	Simpang tiga Ngrobong	Simpang tiga Ngasem
	jjj. Jalan Rejondani Ngaglik		Simpang tiga Dayu Simpang tiga Sengkan
	kkk. Jalan Kamdanen - Ngaglik		
	lll. Jalan Mudal - Dayu		
	mmm. Jalan Ngrobong – Kentungan		
	nnn. Jalan Bangkrung – Kronggahan	Simpang empat Bangkrung	Simpang empat Kronggahan
	ooo. Jalan Kronggahan - Kenteng	Simpang empat Kronggahan	Simpang empat Kenteng

BAB VII
DENDA ADMINISTRASI

Pasal 10

Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari Dinas Pekerjaan Umum, Pertambangan dan Perhubungan bahwa IMB yang diajukan telah diterbitkan, pemohon atau kuasa yang ditunjuk tidak mengambalnya, dikenakan denda sebesar 0,5% (nol koma lima persen) per hari dari retribusi yang harus dibayarnya, dengan denda maksimal sebesar 50% (limapuluh persen).

BAB VIII
PENUTUP

Pasal 11

Pada saat Keputusan ini mulai berlaku, Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sleman Nomor 208/Kep.KDH/1994 tentang Petunjuk Pelaksanaan Besarnya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Berdasar Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 12


Segala sesuatu akan diubah dan ditetapkan kembali apabila ternyata di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini.

Pasal 13

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Keputusan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sleman.

Ditetapkan di Sleman
Pada tanggal 1 Maret 2003

BUPATI SLEMAN,

IBNU SUBIYANTO

Diundangkan di Sleman.
Pada tanggal 5 Maret 2003

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,


SUTRISNO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2003 NOMOR 2 SERI C