

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

Eksistensi tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia, sebab tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.¹

Tanah dimiliki oleh negara dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat. Tanah adalah tempat untuk mendirikan sebuah struktur konstruksi, baik konstruksi jalan maupun konstruksi bangunan gedung sehingga di Indonesia banyak melakukan pembangunan untuk kemakmuran rakyat.

Pada zaman modern sekarang ini, banyak sekali dilakukan pembangunan dalam berbagai sektor kehidupan. Pembangunan terjadi menyeluruh diberbagai tempat hingga ke pelosok-pelosok daerah.

¹Herman Yuris, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media Publishing, Malang, 2007, hlm. 7.

Kegiatan pembangunan diharapkan dapat menunjang perekonomian negara, sehingga dapat mewujudkan kesejahteraan umum. Dalam hal ini pemerintahlah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk mengusahakan kesejahteraan bagi warga negaranya. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya itu, menyebabkan begitu banyak keterlibatan negara (pemerintah) dalam kehidupan warganya. Pemerintah melaksanakan tugas negara, sementara di sisi lain warga juga mempengaruhi pemerintah dalam menjalankan fungsi dan tugasnya.²

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia, sebagai tempat bekerja, usaha, pendidikan dan sebagai tempat tinggal sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Hanya saja mengingat mungkin saja pembangunan suatu bangunan dapat mengganggu orang lain maupun membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah.³ Bangunan gedung memiliki berbagai fungsi salah satunya adalah sebagai hunian atau tempat tinggal masyarakat. Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakikatnya adalah pembangunan pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan

²Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*, PT. Grasindo, Jakarta, 2009, hlm. 2.

³Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 1.

berkeadilan sosial. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktifitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah.

Pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan, dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini secara bertahap, sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik. Mengingat perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa

kontruksi berdasarkan perundang-undangan dibidang jasa kontruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, atau manajemen kontruksi maupun jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung ini juga ditujukan bagi masyarakat yang terkait dengan profesi diatas. Aspek-aspek persyaratan administratif dan persyaratan teknis, penyelenggaraan dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menjadi pengaturan prioritas pengaturan yang perlu segera diterbitkan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal dan berjati diri.

Sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatuhan dan kepantasan. Setiap bangunan gedung harus memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat disekitarnya, disamping persyaratan yang bersifat administratif.

Disamping itu, setiap bangunan gedung tidak boleh mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan bangunan di sekitar gedung. Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Penggunaan ruang diatas dan/atau dibawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin

penggunaan sesuai ketentuan berlaku. Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang di bangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pembangunan bangunan rumah yang sering dilakukan oleh masyarakat Indonesia, seperti bangunan lainnya, rumah sendiri salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Pada dasarnya mendirikan bangunan rumah adalah sebuah perbuatan yang harus memiliki izin yang didapat dari pemerintah, jika bangunan rumah tidak memiliki izin dari pemerintah, bangunan tersebut dapat merugikan masyarakat disekitarnya. Bangunan didirikan dengan syarat pertimbangan dan perhitungan yang matang mengenai bentuk struktur serta lahan yang digunakan untuk membangun bangunan rumah. Dengan demikian bangunan tersebut tidak akan merugikan masyarakat disekitarnya, oleh karena itu perlu peran pemerintah dengan melalui izin mendirikan bangunan (IMB).

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pribadi, sekelompok orang atau badan hukum untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang diberikan karena telah memenuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertanahan, teknis, perencanaan serta lingkungan.

Izin Mendirikan Bangunan diterbitkan dengan tujuan menciptakan tertib bangunan dan penataan bangunan agar sesuai dengan peruntukannya. Setiap orang tidak bisa dengan leluasa membangun meskipun bangunan yang

didirikan itu berada diatas tanah haknya jika tidak sesuai dengan peraturan.⁴ Izin Mendirikan Bangunan sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan gedung serta Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Untuk setiap kegiatan pembangunan bangunan diwilayah Kota Bandung, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan dikemudian hari.⁵ Hal pokok pada izin, bahwa suatu tindakan dilarang kecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dilakukan dengan cara-cara tertentu. Penolakan izin terjadi bila kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh penguasa tidak dipenuhi misalnya, tentang hal ini adalah dilarang mendirikan suatu bangunan, kecuali ada izin tertulis dan pejabat yang berwenang dengan ketentuan mematuhi persyaratan-persyaratan. Apabila masyarakat tidak melaksanakan pesyaratan administratif maka akan timbul hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi antara pemerintah dan masyarakat. Masyarakat harus bertanggung jawab atas perbuatan yang tidak memenuhi persyaratan administratif dengan cara tanggung jawab.

Pada kenyataannya masyarakat seringkali tidak menjalankan ketentuan yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan yang menyebabkan

⁴Gatut Susanta, *Mudah Mengurus IMB*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 6.

⁵Andrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 229-230.

bangunan yang sudah berdiri dapat merugikan orang lain atau masyarakat sekitar. Seperti di Kota Bandung lebih tepatnya di Kampung Suka Galih, Desa PasirJati, Kecamatan Ujungberung, Pak Eko sang pemilik rumah tidak memiliki akses jalan kerumahnya karena tertutup oleh bangunan rumah tetangganya. Setelah ditelusuri oleh Pemerintah Kota Bandung penyebab rumah Eko tidak memiliki akses jalan adalah bangunan rumah Pak Eko dan tetangganya tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dokumen Izin Mendirikan Bangunan sendiri penting untuk menentukan kondisi suatu rumah dan dengan Izin Mendirikan Bangunan sendiri dapat diketahui arah jalan untuk suatu rumah.

Berdasarkan peristiwa diatas salah satu penyebab rumah Eko tidak memiliki akses jalan adalah bangunan rumah disekitar rumah Eko tidak memiliki izin mendirikan bangunan sehingga bangunan rumah Eko tidak memiliki akses jalan. Sehingga perbuatan yang dilakukan oleh para tetangga Pak Eko bertentangan dengan dengan persyaratan administratif yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, perbuatan tersebut telah merugikan Pak eko yang tidak memiliki akses jalan ke rumahnya tetangganya harus bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan. Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.⁶ Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi

⁶Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm 55.

dengan kewajiban pada orang lain. Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁷

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk mendapat pertanggung jawabannya.⁸ Menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawaban.⁹ Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung

⁷Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005.

⁸Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 14.

⁹Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48.

jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).¹⁰ Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Dalam kasus yang dialami oleh Pak Eko harus ada yang bertanggung jawab atas kerugian yang dialami Pak Eko karena Pak Eko telah mengalami kerugian atas rumahnya yang tidak memiliki akses jalan. Bentuk tanggung jawab biasanya sebagai macam salah satunya dengan ganti rugi. Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.¹¹

Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.¹² Tanggung jawab yang berupa ganti rugi tersebut sudah tertera jelas dalam KUHperdata, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

¹⁰*Ibid*, hlm. 48.

¹¹M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979). hlm. 11.

¹²Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama PT Raja Grafindo Persada, (Jakarta: 2014), hlm. 1.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis menganalisis peristiwa tersebut dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PEMILIK BANGUNAN YANG TIDAK MEMILIKI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN MENGAKIBATKAN TERJEPIT LETAK TANAH DAN BANGUNAN ORANG LAIN.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat penulis indentifikasikan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum bangunan rumah tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)?
2. Bagaimanakah tanggung jawab pemilik bangunan yang tidak memiliki Izin mendirikan bangunan mengakibatkan terjepit letak tanah dan bangunan orang lain?
3. Bagaimana penyelesaian atas sengketa yang terjadi atas bangunan rumah tidak memiliki izin mendirikan bangunan mengakibatkan terjepit letak tanah dan bangunan milik orang lain?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui akibat hukum bangunan rumah tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

2. Untuk mengetahui tanggung jawab pemilik bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan mengakibatkan terjepit letak tanah dan bangunan orang lain.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa yang terjadi atas bangunan rumah yang mengganggu bangunan milik orang lain.

D. Kegunaan Penelitian

Secara umum penelitian ini memiliki kegunaan secara teoritis maupun secara praktis yaitu :

1. Kegunaan teoritis
 - a. Hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan terutama tanggung jawab pemilik bangunan yang tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi kepustakaan hukum perdata mengenai tanggung jawab pemilik bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
2. Kegunaan praktis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran terhadap para pemilik bangunan yang harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran terhadap Dinas Tata Ruang Kota Bandung untuk mengecek bangunan Di Kota Bandung sudah meliki Izin Mendirikan Bangunan atau tidak.

E. Kerangka Pemikiran

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 merupakan landasan Negara Indonesia sebagai dasar untuk pemerintah membuat peraturan yang ada di Indonesia.

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) berbunyi:

“Negara Indonesia adalah Negara Hukum”

Pasal diatas adalah bahwa kekuasaan negara Indonesia dijalankan melalui hukum yang berlaku di Indonesia. Semua aspek kehidupan sudah diatur melalui hukum yang sah sehingga hal ini mampu mencegah konflik yang terjadi atau untuk kepentingan rakyat Indonesia. Sehingga segala sesuatu kegiatan yang berhubungan dengan pemerintahan termaksud dengan mendirikan bangunan harus sesuai dengan peraturan hukum yang sudah ada.

Sedangkan dalam Pasal 27 ayat (1) berbunyi:

“segala warga negara secara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”

Pasal diatas menjelaskan bahwa warga negara di dalam hukum dan pemerintahan. Pasal 27 ayat (1) menjelaskan bahwa warga negara dan yang tinggal di Indonesia wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Adanya persamaan di dalam hukum menjadikan setiap warga negara Indonesia diperlakukan sama dan adil oleh negara. Hukum bertujuan untuk menegakkan keadilan bagi setiap warga negara Indonesia, tidak membedakan serta mendapatkan hak dan kewajiban yang

sama di dalam hukum. Prinsip persamaan warga negara di dalam hukum atau *equality before of law* yaitu jaminan atas harkat dan martabat sebagai manusia.

Pasal 27 ayat (1) juga menjelaskan bahwa seseorang yang bekerja dalam pemerintahan maupun seseorang yang tidak bekerja dalam pemerintahan harus mematuhi hukum dan program-program yang dikeluarkan oleh pemerintah, peraturan-peraturan tersebut dibuat oleh pemerintah bertujuan untuk kemakmuran masyarakat Indonesia. Dalam Pasal 33 ayat (3) berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Dari Pasal di atas menjelaskan bahwa tanah, air dan kekayaan alam yang ada di Negara Indonesia diatur oleh pemerintah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Salah satu kekayaan alam di Indonesia adalah tanah, dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Namun dengan demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak bisa diganggu-gugat. Karena dalam suatu kondisi tertentu hak milik dapat pula dibatasi. Pembatasan dalam hak milik ini diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas

tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.

Tanah sering digunakan untuk keperluan masyarakat Indonesia salah satu fungsi tanah adalah sebagai hunian yang diklasifikasikan sebagai bangunan gedung. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.¹³

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Pengaturan dalam memberikan izin pendirian dan penggunaan bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik di wilayah Kota Bandung dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik Kota Bandung. Untuk setiap kegiatan pembangunan bangunan di wilayah kota Bandung, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh izin mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan

¹³Andrian Sutedi, *op.cit*, hlm. 223.

yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Sedangkan pada saat penggunaan bangunan, harus terlebih dahulu memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Izin dapat juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan /pembebasan suatu larangan. Adapun pengertian perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi,sertifikasi, penentuan kuota, dan izin untuk melakukan suatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan.¹⁴

Bagir Manan Menyebutkan bahwa:

“izin dalam artian berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.¹⁵ “

Selanjutnya N. M. Spelt dan J.B.J.M ten berge,
mendefinisikan:

“izin dalam arti sempit yakni pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan

¹⁴*Ibid*, hlm. 168.

¹⁵*Ibid*, hlm. 170.

yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya.”

Hal pokok pada izin (dalam arti sempit) ialah bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dengan perkenan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk hanya memberi perkenaan dalam keadaan-keadaan yang sangat khusus, tetapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara tertentu (dicantumkan dalam ketentuan-ketentuan).¹⁶

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya. Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepatasan. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan disekitarnya disamping persyaratan yang bersifat administratif. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan

¹⁶N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Philipus M. Hadjon. Yundika. Surabaya, 1993, hlm. 2-3.

ekosistem dan lingkungan disekitar bangunan gedung. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.¹⁷

Bangunan dan gedung memiliki tujuan yang harus diikuti oleh semua masyarakat Indonesia yaitu:

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan.
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan gedung, yang disebut juga fungsi bangunan gedung. Fungsi bangunan gedung adalah ketepatan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya. Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Dalam bangunan gedung yang memiliki fungsi hunian memiliki hak *servituut* yaitu suatu beban yang diletakan diatas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan. Hak *servituut* diatur dalam Pasal 674 sampai Pasal 710 KUHPer. Hak Pengabdian

¹⁷Marihot Pahala Siahaan, *Loc. Cit*, hlm. 30.

Pekarangan (*servituut*) dapat juga diadakan untuk kepentingan beban jalan umum. Apabila fungsi tidak terpenuhi maka masyarakat harus bertanggung jawab atas perbuatan tersebut. Tanggung jawab sendiri memiliki beberapa teori.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :¹⁸

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*Negligence Tort Lilability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Tanggung jawab bisa berupa ganti rugi yang harus dilaksanakan bagi seseorang yang wanprestasi. Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari

¹⁸Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi.

KUHPerdata dalam Pasal 1432 memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut :

1. Biaya
2. Rugi.
3. Bunga

Biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi. Sedangkan yang dimaksud dengan “rugi” adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditor sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur. Sedangkan yang dimaksud dengan “bunga” adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditor karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur. Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi.

Selanjutnya dalam literatur dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian.

Yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.

2. Ganti rugi ekspektasi.

Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.

3. Pergantian biaya.

Yang dimaksud dengan ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

4. Restitusi.

Ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

5. *Quantum meruit*.

Quantum Meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan dasar hukum yang secara komprehensif mengatur tentang bangunan di Indonesia. Sebelum di undangkannya Undang-Undang tersebut di Indonesia telah ada berbagai peraturan yang mengatur tentang bangunan gedung yang sudah tidak sesuai lagi dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Untuk mencegah kevakuman kepastian hukum tentang bangunan gedung, peraturan tersebut masih berlaku sampai batas waktu tertentu.

Sesuai dengan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang

Bangunan Gedung berbunyi :

- (1) Peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung yang telah ada dan tidak bertentangan dengan undang-undang ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diadakan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.
- (2) Bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Undang-Undang ini Izinnya tetap masih berlaku.
- (3) Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan pada saat undang undang ini diberlakukan, untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan harus mendapat sertifikat layak fungsi berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.”

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, Oleh karena itu dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) setiap bangunan dan gedung harus memiliki persyaratan administratif yaitu harus memiliki izin mendirikan bangunan. ketentuan tentang peraturan peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah dan sanksi apabila masyarakat tidak menginguti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Sebelum lebih jauh membahas bangunan gedung dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 1 ayat (1) menjelaskan definisi bangunan gedung itu sendiri, Pasal 1 ayat (1) menyebutkan :

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya,

sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya. Bagi kepentingan masyarakat yang berprikemanusiaan dan keadilan. Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pembangunan suatu gedung (rumah) dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan (diatur dalam Pasal 35 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung). Dalam mendirikan bangunan (rumah) seseorang harus mengikuti aturan yang sebagaimana dibuat oleh pemerintah, salah satu kewajiban masyarakat yang ingin mendirikan bangunan adalah harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Kewajiban seseorang harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan terdapat dalam Pasal 40 ayat (2) huruf b yang menyebutkan :

“Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban memiliki Izin Mendirikan bangunan.”

Persyaratan administratif yang harus dimiliki oleh setiap pemilik bangunan gedung telah diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung yang menyebutkan :

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi :
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung
 - c. Izin Mendirikan BangunanSesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (4) Ketentuan mengenai Izin Mendirikan Bangunan Gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan yang Pemerintah yang mengatur tentang persyaratan administratif diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung, dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan :

- (1) setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada Pemerintah Daerah harus dilengkapi dengan :

- a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah.

- b. Data pemilik bangunan gedung.
- c. Rencana teknis bangunan gedung.
- d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Syarat yang harus dilengkapi oleh seseorang yang ingin membuat Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Melihat kasus yang berada dalam latar belakang, apabila pemilik bangunan gedung (rumah) tidak memenuhi kewajiban persyaratan administratif ada beberapa sanksi yang akan diterima oleh pemilik rumah. Sanksi ini berupa penghentian sementara sampai dengan diperolehnya Izin Mendirikan Bangunan, sanksi perintah pembongkaran, dan sanksi administratif yaitu pemilik bangunan dikenai denda palingbanyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun. Sanksi penghentian sementara dan perintah pembongkaran diatur dalam Pasal 115 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang berbunyi :

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Sanksi denda 10% diatur dalam Pasal 45 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Berbunyi :

“Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.”

Kewajiban untuk melengkapi setiap pembangun rumah dengan Izin Mendirikan Bangunan berlaku kepada setiap orang, dan tidak ada pengecualian tertentu untuk penduduk asli Indonesia sekalipun. Memang dalam praktiknya, pelaksanaan kewajiban untuk melengkapi pembangunan rumah dengan Izin Mendirikan Bangunan berkaitan dengan kesadaran hukum masyarakat juga penegakan hukum dari pihak Pemerintah Daerah.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam usulan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif – analitis “yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang–undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif.” Dalam hal ini untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis penerapan tanggung jawab pemilik bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang mengakibatkan terjepitnya letak tanah dan bangunan orang lain.

2. Metode Pendekatan

Permasalahan-permasalahan dalam kegiatan penelitian ini ditempuh dengan menggunakan pendekatan *yuridis normative*. Penelitian hukum normatif menurut Ronny Hanitijo Soemitro dinamakan pula sebagai penelitian hukum doktrinal. Ronny Hanitijo Soemitro bahwa pendekatan penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai peraturan dan Undang-Undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan negara tertentu yang berdaulat.¹⁹

3. Tahap Penelitian

Dalam penelitian ini yang dipakai dalam metode pendekatan adalah yuridis normatif maka tahap penelitian antara lain :

a. Studi kepustakaan

Melalui studi kepustakaan penulis dapat mempelajari dan meneliti sumber-sumber yang berhubungan dengan masalah yang dibahas guna memperjelas pembahasan dengan mengumpulkan bahan-bahan penelitian ini. Kepustakaan adalah penelitian terhadap data sekunder, yang dengan teratur dan sistematis menyelenggarakan pengumpulan dan pengolahan bahan pustaka untuk disajikan dalam bentuk layanan yang bersifat edukatif, informatif, dan rekreatif pada masyarakat. Karena penelitian

¹⁹Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia, Bandung, 1982, hlm. 23.

kepastakaan merupakan penelitian terhadap data sekunder, maka data sekunder di bidang hukum dapat dibedakan menjadi bahan-bahan hukum yaitu:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif antara lain :
 - a) Undang-Undang Dasar 1945 hasil Amandemen ke IV
 - b) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Stb no 23.1847
 - c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder,yaitu bahan-bahan hukum berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Antara lain : Buku-buku teks, Makalah, Artikel, Berita dan Karya ilmiah sarjana hukum
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang membrikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Antara lain : Kamus dan Wikipedia

b. Tahap Penelitian Lapangan

Yaitu penelitian ini dilakukan agar mendapatkan data primer atau data pendukung untuk melengkapi studi kepustakaan. Data

primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat seperti wawancara kepada kepala kecamatan Ujungberung.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis yaitu dengan cara, antara lain:

a. Studi Kepustakaan

Untuk pendekatan yuridis normatif, teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaah data yang dapat diperoleh dalam peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian, ensiklopedia, bibliografi, indeks kumulatif dan lain-lain. Pada dasarnya teknik pengumpulan data dengan pendekatan ini dilakukan terhadap berbagai literatur (kepuustakaan). Teknik ini dapat dilakukan melalui inventarisasi berbagai produk aturan yang selanjutnya dilakukan pencatatan secara rinci (dipandang lengkap) juga pengklasifikasian terhadap berbagai produk peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan materi penelitian, semua kegiatan itu dilakukan dengan sistematis dan terarah.

b. Data Lapangan

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai yaitu pihak kecamatan Ujungberung. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan

komunikasi. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Faktor-faktor itu adalah pewawancara, yang diwawancarai, topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi wawancara.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat data yang dipergunakan sangat bergantung pada teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian. Alat pengumpulan data yang digunakan penulis, antara lain:

- a. Alat pengumpulan data berupa data kepustakaan dilakukan dengan cara memperoleh bahan-bahan hukum atau bahan-bahan kepustakaan berupa catatan yang berkaitan dengan topik dari penelitian.
- b. Alat pengumpulan data dengan cara merekam dan mencatat menggunakan *smartphone*, data berupa data lapangan diperoleh dengan cara melakukan proses tanya jawab dengan keterampilan mewawancara, motivasi yang tinggi dan rasa aman yaitu tidak ragu-ragu serta takut menyampaikan pertanyaan sehingga proses wawancara dapat dilakukan secara sistematis. Proses wawancara dilakukan dengan lisan kemudian direkam melalui perekam suara berupa handphone, flashdisk untuk menyimpan serta menyalin data-data dan kamera sebagai alat untuk mengambil foto dengan narasumber yaitu pihak Kecamatan Ujungberung.

6. Analisis Data

Berdasarkan metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan usulan peneliiian ini, maka penguraian data-data tersebut selanjutnya akan dianalisis dalam bentuk analisis yuridis , yaitu dengan cara menyusun secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain, memperhatikan hirarki perundang-undangan dan menjamin kepastian hukumnya, Perundang-undangan yang diteliti apakah betul Perundang-undangan yang berlaku telah relevan terhadap tanggung jawaban pemilik bangunan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

7. Jadwal Penelitian

NO.	KEGIATAN	2019				
		Mar	Apr	Mei	Jun	Jul
1	Persiapan penyusunan proposal					
2	Seminar proposal					
3	Persiapan penelitian					
4	Pengumpulan data					
5	Pengolahan data					
6	Analisis data					
7	Penyusunan hasil penelitian ke dalam bentuk penulisan hukum					
8	Sidang komprehensif					
9	Perbaikan					

10	Penjilidan					
11	Pengesahan					

8. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan
Jalan Lengkong Dalam No.17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran
Jalan Dipati Ukur No. 35 Bandung.
- 3) Perpustakaan Umum dan Arsip Daerah Kota Bandung,
Jalan Wastukencana No.2 Bandung.

b. Instansi Terkait

Kantor Kecamatan Ujung Berung,
Jalan Alun-Alun Utara No. 211, Ujung Berung, Cigending, Ujung
Berung, Kota Bandung, Jawa Barat, 40616, Indonesia.