

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin bertambahnya jumlah penduduk di wilayah DKI Jakarta berdasarkan data yang diperoleh saat ini mencapai 16.704 jiwa¹ angka tersebut akan bertambah seiring dikarenakan mobilitas penduduk diluar DKI Jakarta. Untuk tidak semakin bertambahnya persoalan kependudukan, peraturan pengelolaan mobilitas penduduk DKI Jakarta harus segera diwujudkan, baik melalui kebijakan langsung maupun tidak langsung. Pembangunan di DKI Jakarta memiliki peran dan fungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi, telah menarik penduduk desa untuk datang di kota ini dalam upaya mendapatkan kesempatan dalam mengembangkan usaha.²

Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta membuat syarat dan tata cara terkait dengan pengajuan Izin Mendirikan Bangunan. Termasuk didalamnya terkait dengan kriteria seperti apa bangunan yang layak mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, yang bisa dimaksudkan agar masyarakat bisa mendapatkan informasi secara lebih mudah dan lengkap. Dengan menggunakan data yang akan didapatkan dari warga Jakarta.³

Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB memiliki makna perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, atau merawat bangunan dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB juga merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu yang akan terciptanya ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum.⁴

¹Statistika sektoral provinsi DKI Jakarta: “berapa kepadatan penduduk DKI Jakarta saat ini”. <https://statistik.jakarta.go.id/berapa-kepadatan-penduduk-dki-jakarta-saat-ini/> Diakses pada tanggal 28 September 2022.

²Romdiati, Haning. *Jurnal “kependudukan Indonesia”* Vol. 1, No. 1 tahun 2006

³JakGo. “Perizinan Bangunan”. <https://jakarta.go.id/perizinan-bangunan>

⁴Budi Antonius Simbolon, “Izin Mendirikan Bangunan”, *Jurnal Hukum*. Oktober 2019.

Loekman Soetrisno, menjelaskan bahwa IMB sebagai “suatu penegakan disiplin tertib membangun, selain memfungsikan kembali dari segala peraturan yang ada, yang menyangkut IMB juga penerapan sanksi hukum administratif”.⁵ Selanjutnya dalam ketentuan dan pendapat tersebut dapat diartikan bahwa IMB merupakan suatu kebijakan pemerintah dalam mendisiplinkan warganya dalam hal mendirikan bangunan.

Menurut padangan *Asas Lex Spescialist Derogat Lex Generalis* merupakan peraturan hukum yang khusus dengan menyampingkan peraturan hukum yang umum. Dilihat dari perspektif hukum *Asas Lex Specialist Derogat Lex Generalis* merupakan asas hukum yang menentukan tahap penerapan peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar terhadap peristiwa yang bersifat konkrit melalui proses penegakan hukum.⁶ Asas ini akan menjadi pandangan untuk peraturan pemerintah yang terkadang masih mengesampingkan peraturan yang sudah diatur secara khusus menjadi peraturan yang bersifat umum.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melakukan kegiatan pengaturan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dengan penyusunan peraturan perundang-undangan dengan pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung pada umumnya dan IMB yang berlaku secara Nasional, pemberian bantuan teknis kepada pemerintah daerah dalam penyusunan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis dilakukan melalui pemberian bimbingan supervise dan konsultasi. Penetapan bangunan gedung sebagaimana yang menjadi fungsi khusus dan penetapan lokasi bangunan gedung yang memiliki fungsi khusus.⁷ Suku Dinas Jakarta Utara mempunyai tugas pokok dan fungsi yakni menjadi regulator sekaligus eksekutor. Serta lembaga itu pula yang akan bertindak terhadap pelanggaran Peraturan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun

⁵Soetrisno, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press (GM.UP), 2001, Hal 23.

⁶Shinta Agustina, “Implementasi Asas Lex Derogat Legi Genralis dalam sistem peradilan pidana”, *Jurnal Hukum tahun 2010*

⁷Yohanes, Siringo-ringo. “Kewenangan Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan tanpa IMB berdasarkan peraturan daerah propinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang bangunan” *Jurnal Constitum*. Vol. 12 No. 2, April 2013.

2010 tentang Bangunan Gedung dan peraturan perundang-undangan terkait pendirian berbagai jenis bangunan.

Berdasarkan dari studi kasus yang ada di wilayah Jakarta utara bisa dilihat bahwa pentingnya tempat tinggal bagi masyarakat membuat banyak penyalahgunaan lahan yang seharusnya tidak boleh atau dilarang keras di jadikan tempat tinggal atau mendirikan sebuah bangunan masyarakat justru melanggar nya tanpa memperdulikan dampak dari perilaku itu sendiri.⁸

Pemerintah Provinsi menjelaskan bahwa akan ada masalah potensi jika adanya pembangunan bangunan atau gedung yang tidak memiliki surat Izin Mendirikan Bangunan. Sebagaimana yang dimaksud pemerintah DKI Jakarta akan mengenakan sanksi administratif dan dikenakan sanksi penghentian sementara terhadap bangunan tersebut sampai dengan diperolehnya Izin Mendirikan Bangunan gedung yang diatur dalam Pasal 115 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005.⁹

Disamping itu, Pemerintah secara resmi menghapus aturan soal Izin Mendirikan Bangunan atau IMB dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung atau PBG. Kebijakan tersebut tertulis dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Ini merupakan pelaksanaan kebijakan atau turunan dari UU Cipta Kerja dalam ketentuan Pasal 24 dan Pasal 185 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Aturan soal PBG ini ditekkankan oleh Presiden Jokowi pada tanggal 2 Februari 2021.¹⁰

PBG juga menjadi istilah pengganti Izin Mendirikan Bangunan baru atau mengubah dan teknis bangunan lama. Aturan ini mengharuskan setiap orang yang mendirikan bangunan untuk mencantumkan fungsi bangunan dalam PBG. Setiap orang yang ingin membangun sebuah bangunan maka harus mencantumkan fungsi dari bangunan di dalam PBG. Fungsi khusus dalam bangunan ini juga

⁸ Muhammad Al Fatih, "Dampak pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap pemukiman di Tanjung priok Jakarta", ADIL: *Jurnal Hukum*, 17 November 2021, hal. 5.

⁹ Ibid., 2

¹⁰Tempo.co, "*Pemerintah Resmi Hapus IMB Diganti PBG Sebagai Turunan UU Cipta Kerja*", <https://bisnis.tempo.co/read/1436629/pemerintah-resmi-hapus-imb-diganti-pbg-sebagai-turunan-uu-cipta-kerja>, diakses pada tanggal 18 Oktober 2022.

memiliki aturan yang memperbolehkan adanya bangunan dengan fungsi campuran atau memiliki lebih dari satu fungsi. Namun demikian bangunan campuran atau multifungsi ini diwajibkan memenuhi standar teknis dari masing-masing fungsi bangunan yang digabungkan tersebut.

Bangunan Gedung dengan fungsi campuran mengikuti seluruh standar teknis dari masing-masing fungsi yang digabung seperti yang tercantum dalam Pasal 7 ayat 2. Apabila suatu bangunan gedung mengalami perubahan fungsi gedung maka pemilik wajib mengajukan PBG perubahan bangunan tersebut.

Dalam hukum Islam, diharuskan taat kepada pemimpin dalam hal perizinan mendirikan bangunan di wilayah Jakarta Utara Sebagaimana yang dimaksud dalam Al-Quran Surah An-nisa ayat 59:

إِلَىٰ وَهُوَ قَرْدٌ شَيْءٍ فِي تَنَارَعْتُمْ فَإِنْ مِنْكُمْ أَمْرٌ أَلِ وَأُولَى الرَّسُولِ وَأَطِيعُوا اللَّهَ أَطِيعُوا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
□ تَأْوِيلًا وَأَحْسَنُ يُرَخِّذُ ذَلِكَ الْآخِرِ وَالْيَوْمِ بِاللَّهِ تُوْمُنُونَ كُنْتُمْ إِنْ وَالرَّسُولِ اللَّهُ

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”
(Q.S. An-Nisa: 59)

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan apa saja yang timbul terkait dengan pembongkaran bangunan tanpa izin, bagaimana tindakan Suku Dinas DKI Jakarta terhadap pembongkaran yang dilakukan baik secara langsung atau secara tidak langsung, apa batasan yang diberikan oleh pihak yang melakukan pembongkaran bangunan tersebut, dan bagaimana tanggung jawab negara terhadap sisakepingan bangunan yang telah di hancurkan. Penulis juga ingin untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah tulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBONGKARAN BANGUNAN TANPA IZIN DI WILAYAH DKI**

JAKARTA PASCA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerbitan surat persetujuan mendirikan bangunan dan gedung di DKI Jakarta?
2. Bagaimana aspek hukum pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki persetujuan bangunan gedung?
3. Bagaimana pandangan islam tentang Tinjauan Yuridis tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Izin di Wilayah DKI Jakarta Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis penerbitan tentang persetujuan mendirikan bangunan dan gedung perizinan pendirian bangunan dan gedung di DKI Jakarta.
- b. Untuk menganalisis aspek hukum pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki persetujuan bangunan gedung.
- c. Untuk menganalisis tinjauan hukum islam, agar mengetahui tentang Tinjauan Yuridis tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Izin di Wilayah DKI Jakarta Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja dari tinjauan Hukum Islam.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat teoritis

Secara teoritis, berguna sebagai upaya menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang pelaksanaan pembongkaran bangunan tanpa izin di wilayah Jakarta Utara.

- b. Manfaat Praktis

Secara Praktis, untuk memberikan masukan dan pengetahuan bagi masyarakat untuk tidak mendirikan bangunan tanpa izin ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.

D. Kerangka Konseptual

Penulisan ini didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat yaitu:

1. **Bangunan Gedung** adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan di dalam tanah atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.¹¹
2. **Persetujuan Bangunan Gedung** adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.¹²
3. **Pembongkaran** adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, atau prasarana dan sarananya.¹³
4. **Wilayah** adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif atau aspek fungsional.¹⁴
5. **Izin** adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.¹⁵

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Bangunan Gedung, UU Nomor 28 Tahun 2002*, Pasal 1 ayat (1).

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Cipta Kerja, UU Nomor 11 Tahun 2020*, Pasal 1 ayat (11).

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Bangunan Gedung, UU Nomor 28 Tahun 2002*, Pasal 1 ayat (8).

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Penataan Ruang, UU Nomor 26 Tahun 2007*, Pasal 1 ayat (17).

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, UU Nomor 5 Tahun 1985*, Pasal 1 ayat (3).

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan cara utama yang digunakan seorang peneliti untuk mencapai suatu tujuan, cara tertentu digunakan setelah peneliti mempertimbangkan kelayakan ditinjau dari tujuan situasi penelitian. Untuk mencapai apa yang diharapkan dengan tepat dan terarah dalam penelitian, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, artinya penelitian hukum ini dilakukan dengan melakukan suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber hukum skunder, dilakukan dengan menekankan dan berpegang teguh pada segi yuridis. Penelitian normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data skunder.¹⁶ Dengan demikian, obyek yang dianalisis adalah norma hukum, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait dengan penulisan ini.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data skunder. Jenis data skunder adalah jenis data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan mengumpulkan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹⁷ Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan perundang-undangan dalam penelitian ini terdiri dari:

A. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan terdiri dari;

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan Gedung.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung.
3. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010.
4. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 128 Tahun 2012
5. Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

¹⁶ Soejono Soekanto dan Sri Mahmudi, *Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: UI Press, 2004), hal. 24.

¹⁷ Soejorno Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Hal.13

- B. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku hukum, artikel, jurnal hukum yang terkait dengan judul penelitian ini.
- C. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus, ensiklopedia, dan situs internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Studi Pustaka, Peraturan Perundang-undangan, catatan hukum yang dikumpulkan dan dikaji guna menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan rumusan masalah.

4. Analisa Data

Analisa data yang penulis gunakan adalah data kualitatif, dimana data yang terkumpul berdasarkan peraturan perundang-undangan dan lebih menekankan pada kualitas atau isi data.

D. Sistematika Penulisan

Untuk menghasilkan karya ilmiah yang baik, maka pembahasannya harus diuraikan secara sistematis, yaitu keseluruhannya ada pada 5 (lima) bab yang terperinci sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan, didalam bab ini diuraikan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan diadakannya penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian yang digunakan, serta sistematika penulisan.

Bab II adalah Tinjauan Pustaka, dalam bab ini akan membahas tentang tinjauan yuridis tentang pembongkaran bangunan tanpa izin di wilayah DKI Jakarta pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Bab III adalah Pembahasan Ilmu, dalam bab ini akan menguraikan jawaban atas rumusan masalah yang tercantum sebagaimana dalam bab I, yaitu untuk mengetahui mengenai persetujuan mendirikan bangunan dalam Undang-Undang

Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan aspek pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki persetujuan bangunan gedung.

Bab IV adalah Pembahasan Agama, dalam bab ini akan menguraikan jawaban mengenai kedudukan perizinan mendirikan bangunan dan gedung menurut pandangan Islam.

Bab V adalah Penutup, yang didalamnya menurut kesimpulan dan saran tindak lanjut mengenai hasil pembahasan dari rumusan masalah.