

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PENGEMBANG  
PERUMAHAN YANG BELUM MEMILIKI  
KELENGKAPAN IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN  
GEDUNG (PBG) BERDASARKAN PASAL 44 UNDANG  
UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA  
KERJA**

**SKRIPSI**

Oleh :  
**REZA NURUL AINI**  
202010115133



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2024**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penegakan Hukum Terhadap Pengembang Perumahan Yang Belum Memiliki Kelengkapan Izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Berdasarkan Pasal 44 Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja

Nama Mahasiswa : Reza Nurul Aini

Nomor Pokok Mahasiswa : 202010115133


Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Bekasi, 01 Juli 2024

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Diana Fitriana, S.H., M.H  
NIDN. 0424039003

  
Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H  
NIDN. 0308018202

## LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

Judul Skripsi : Penegakan Hukum Terhadap Pengembang Perumahan Yang Belum Memiliki Kelengkapan Izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Berdasarkan Pasal 44 Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja

Nama Mahasiswa : Reza Nurul Aini

Nomor Pokok Mahasiswa : 202010115133

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Juli 2024

Bekasi, 01 Agustus 2024

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Prof. Dr. M. S. Tumanggor, S.H., M.SI., CTA  
NIDN. 0304065402

Penguji I : Diana Fitriana, S.H., M.H  
NIDN. 0424039003


Penguji II : Esther Masri, S.H., M.Kn  
NIDN. 0312017904

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi  
Ilmu Hukum

  
Diana Fitriana, S.H., M.H  
NIDN. 0424039003

Dekan Fakultas Hukum

  
Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H  
NIDN. 0403096602

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Reza Nurul Aini  
NPM : 202010115133  
TTL : Malang, 11 Agustus 2002  
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Penegakan Hukum Terhadap Pengembang Perumahan Yang Belum Memiliki Kelengkapan Izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Berdasarkan Pasal 44 Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 01 Agustus 2024

Yang Membuat Pernyataan,



Reza Nurul Aini

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Reza Nurul Aini  
NPM : 202010115133  
TTL : Malang, 11 Agustus 2002  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **“Penegakan Hukum Terhadap Pengembang Perumahan Yang Belum Memiliki Kelengkapan Izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Berdasarkan Pasal 44 Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja”**.

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 01 Agustus 2024  
Yang membuat pernyataan



Reza Nurul Aini

## ABSTRAK

**Reza Nurul Aini. 202010115133.** Penegakan Hukum Terhadap Pengembang Perumahan Yang Belum Memiliki Kelengkapan Izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Berdasarkan Pasal 44 Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan salah satu prosedur perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Penelitian ini dinilai perlu dilakukan karena dapat mengidentifikasi penegakan hukum terhadap pengembang atau pemilik bangunan gedung dan juga memberikan edukasi terkait sanksi-sanksi yang akan di berikan terhadap pemilik bangunan yang melanggar ketentuan perundang-undangan. Selain itu penelitian ini bertujuan untuk memberikan strategi atau saran yang bisa dilakukan untuk penegakan hukum yang lebih efektif dan efisien khususnya terkait pemilik bangunan perumahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk penegakan hukum mengenai perumahan yang tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Pasal 44, dimana izin ini merupakan salah satu izin yang harus dipenuhi agar terciptanya bangunan laik fungsi. Selain itu juga bertujuan untuk mengkaji dan mengedukasi pengembang selaku pemilik bangunan gedung terkait bentuk tanggung jawab terhadap bangunan perumahan yang belum memiliki Persetujuan Bangunan Gedung yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja Pasal 45. Kepemilikan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ini merupakan kewajiban dari pemilik bangunan gedung, dalam hal ini pengembang selaku pemilik bangunan gedung telah melanggar kewajiban dan tidak bertanggung jawab atas pengurusan izin tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna gedung akan berpotensi dipenjara paling lama tiga tahun atau pidana denda paling banyak sebesar 10% dari nilai bangunan apabila tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain. Selain itu bentuk pertanggungjawaban yang dimaksud adalah pengembang selaku pemilik bangunan gedung perumahan yang tidak melaksanakan kegiatan pembangunan sesuai aturan, yang dalam hal ini belum mengantungi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) namun tetap memaksakan kondisi pembangunan pada daerah dimaksud harus menerima sanksi dan/atau denda berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023.

**Kata Kunci:** Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Penegakan Hukum, Pertanggungjawaban Hukum

## **ABSTRACT**

**Reza Nurul Aini. 202010115133. Law Enforcement Against Housing Developers Who Do Not Have Complete Building Approval Permits (PBG) Based on Law Article 44 Number 6 of 2023 concerning Job Creation.**

*Building Approval (PBG) is one of the licensing procedures given to building owners to build new, change, expand, reduce, and/or maintain buildings in accordance with building technical standards. This research is considered necessary because it can identify law enforcement against building developers or building owners and also provide education regarding the sanctions that will be given to building owners who violate statutory provisions. Apart from that, this research aims to provide strategies or suggestions that can be implemented for more effective and efficient law enforcement, especially regarding residential building owners.*

*This research aims to examine the form of law enforcement regarding housing that does not have a Building Approval (PBG) as stated in Law Number 6 of 2023 concerning Copyright Article 44, where this permit is one of the permits that must be fulfilled in order to create a functionally functional building. Apart from that, it also aims to study and educate developers as building owners regarding the form of responsibility for residential buildings that do not yet have a Building Approval as regulated in Law Number 6 of 2023 concerning Job Creation Article 45. Ownership of a Building Approval Permit (PBG) this is the obligation of the building owner, in this case the developer as the building owner has violated his obligations and is not responsible for processing the permit.*

*The results of the research show that building owners and/or building users have the potential to be imprisoned for a maximum of three years or fined a maximum of 10% of the building value if they do not comply with the provisions of the laws and regulations if it results in loss of other people's property. Apart from that, the form of accountability referred to is that the developer as the owner of the residential building who does not carry out development activities according to the regulations, who in this case has not yet received a Building Approval (PBG) but still imposes development conditions in the area in question must receive sanctions and/or fines based on the Law. -Law Number 6 of 2023.*

**Keywords:** *Building Approval (PBG), Law Enforcement, Legal Accountability*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Penegakan hukum bagi pengembang yang belum memiliki kelengkapan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang cipta kerja”**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar sarjana hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, selain itu skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembaca maupun peneliti dalam hal memberikan kontribusi pengetahuan terutama dalam hal ilmu hukum.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan dan nasihat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Irjen. Pol. (Purn) Prof. Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., Ph.D., D.Crim selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Diana Fitriana, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan juga selaku Dosen Pembimbing Materi.
4. Bapak Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H selaku Dosen Pembimbing Teknis.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak ternilai selama penulis menempuh pendidikan.
6. Kepada ayahanda Kusenan Hadi dan ibunda Asiyah serta adik tercinta Nadya Diva Savira yang telah memberikan kasih sayang, perhatian, dorongan serta doa kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
7. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya. Taufik Hidayat, yang telah membersamai penulis selama penyusunan dan pengerjaan skripsi. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, semoga Allah selalu memberi keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.
8. Terima kasih kepada GUYON WATON yang karyanya telah menemani penulis dalam proses penyusunan skripsi.

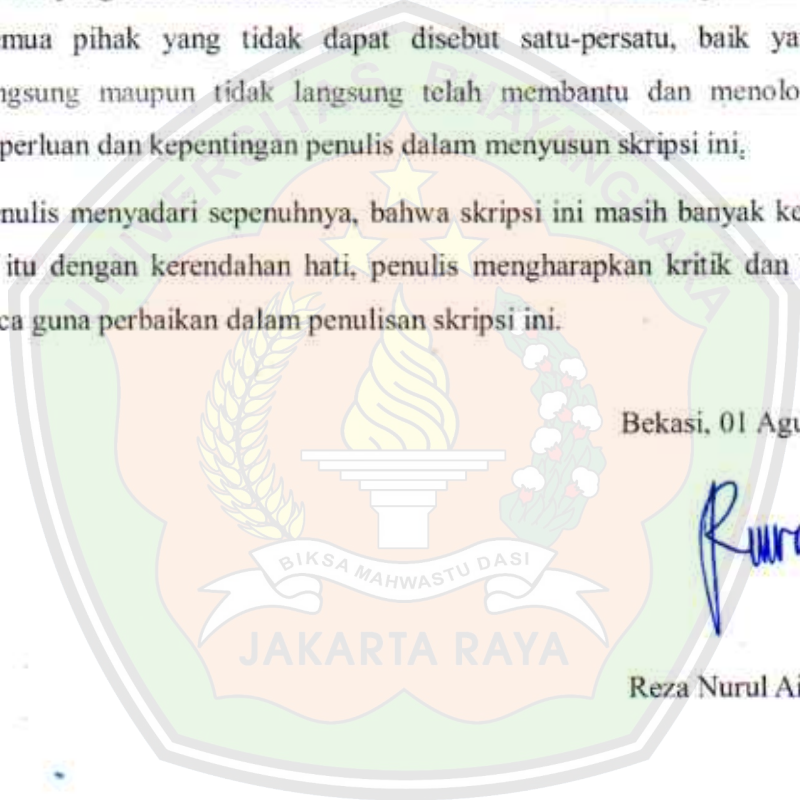
9. Kepada keluarga Ibu Wiwin Indrawati, S.H., M.Kn yang telah memberikan support fasilitas dan juga doa.
10. Kepada seluruh teman kelas B yang telah berjuang bersama untuk menyelesaikan karya ini.
11. Reza Nurul Aini, ya! diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terima kasih karena terus berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati proses yang tidak mudah ini. Terimakasih sudah bertahan sejauh ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu-persatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dan menolong segala keperluan dan kepentingan penulis dalam menyusun skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan. Untuk itu dengan kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca guna perbaikan dalam penulisan skripsi ini.

Bekasi, 01 Agustus 2024



Reza Nurul Aini



## DAFTAR ISI

PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN YANG BELUM MEMILIKI KELENGKAPAN IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) BERDASARKAN PASAL 44 UNDANG UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	v
ABSTRAK .....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR SINGKATAN .....	xiv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.2 Kegunaan Penelitian .....	5
1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran .....	6
1.4.1 Kerangka Teoritis .....	6
1.4.2 Kerangka Konseptual .....	7
1.4.3 Kerangka Pemikiran .....	9
1.5 Penelitian Terdahulu .....	9
1.6 Metode Penelitian .....	16

1.6.1 Pendekatan Penelitian .....	17
1.6.2 Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	18
1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	18
1.6.4 Metode Analisis .....	19

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN YANG BELUM MEMILIKI KELENGKAPAN IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG).. 22**

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perizinan .....	22
2.1.1 Pengertian perizinan .....	22
2.1.2 Tujuan Perizinan .....	23
2.1.3 Prosedur Pemberian Izin .....	23
2.1.4 Ketentuan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) .....	24
2.2 Tinjauan Umum Tentang Perumahan .....	27
2.2.1 Pengertian Perumahan .....	27
2.2.2 Jenis-Jenis Rumah .....	27
2.2.3 Asas-Asas Hukum Perumahan .....	28
2.3 Kajian Normatif Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung diubah menjadi Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.....	29
2.3.1 Tafsir Undang-Undang Dasar 1945 .....	29
2.3.2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja 29	
2.4 Teori Penegakan Hukum.....	30
2.4.1 Pengertian Penegakan Hukum.....	30
2.4.2 Fungsi Penegakan Hukum .....	32
2.4.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum .....	33
2.5 Teori Pertanggung Jawaban Hukum.....	34
2.5.1 Pengertian Pertanggungjawaban Hukum.....	34

2.5.2 Prinsip-Prinsip Pertanggungjawaban.....	36
<b>BAB III PENGEMBANG PERUMAHAN YANG BELUM MEMILIKI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG).....</b>	<b>38</b>
3.1 Subjek Penelitian.....	38
3.2 Objek Penelitian.....	40
<b>BAB IV PENGATURAN TERKAIT PENEGAKAN HUKUM DAN PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM BAGI PERUMAHAN YANG BELUM MEMILIKI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG).....</b>	<b>46</b>
4.1. Pengaturan terkait Penegakan Hukum Terhadap pengembang sebagai pemilik bangunan Perumahan yang Belum Mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).....	46
4.1.1 Penegakan Hukum Preventif.....	49
4.1.2 Penegakan Hukum <i>Represif</i> .....	50
4.2. Pertanggungjawaban Hukum Bagi Pemilik Bangunan yang Belum Memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).....	55
4.2.1 Jenis-jenis Pertanggungjawaban Hukum.....	56
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
5.1. Simpulan.....	65
5.2. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>

## DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
UU	Undang-Undang
PP	Peraturan Pemerintah
Perpu	Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
Pemda	Pemerintah Daerah
IMB	Izin Mendirikan Bangunan
PBG	Persetujuan Bangunan Gedung



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

“Selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja lelah-lelahmu itu. Lebarakan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk dirimu serupa yang kau impikan mungkin tidak selalu lancer. Tapi, gelombang-gelombang itu yang nanti bisa kau ceritakan”

(Boy Candra)

**“Terbentur, Terbentur, Terbentur, Terbentuk”**

(Tan Malaka)

### PERSEMBAHAN

Tiada lembar yang paling indah dalam karya skripsi ini kecuali lembar persembahan dengan mengucap syukur atas Rahmat Allah Swt, skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanda bukti kepada orang tua tercinta, adik, kekasih dan teman-teman yang selalu memberi support dalam menyelesaikan skripsi ini.