

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan nasional bertujuan mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang pembangunan nasional, bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.<sup>1</sup>

Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan atau IMB setiap orang yang ingin membangun sebuah bangunan, maka harus mencantumkan fungsi dari bangunan. Untuk mengajukan PBG ini, fungsi bangunan tersebut nantinya harus tercantum dalam formulir isian. Fungsi bangunan ini terdiri dari 5 jenis, meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan fungsi khusus, termasuk di dalamnya adalah bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi.

Fungsi Persetujuan Bangunan Gedung atau PBG ini menerapkan konsep norma, standar, pedoman, dan kriteria (NSPK) dari pemerintah pusat. Konsep ini berbeda dengan IMB yang sebelumnya berlaku. Jika IMB harus bereskan dulu

---

<sup>1</sup> Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

sebelum dapat membuat bangunan, maka PBG memungkinkan pembangunan dapat segera berlangsung sepanjang pelaksanaannya memenuhi standar.<sup>2</sup>

Fungsi dari PBG ini adalah agar bangunan-bangunan yang berdiri nantinya tidak menimbulkan dampak negatif terhadap masyarakat dan lingkungan di sekitarnya. Oleh karena itu, seluruh Standar Teknis harus lengkap sebelum pelaksanaan konstruksi. Selain untuk membangun bangunan baru, PBG juga wajib dimiliki jika suatu bangunan gedung mengalami perubahan fungsi, namanya PBG perubahan.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberlakukan Peraturan Gubernur (Pergub) Nomor 31 tahun 2020 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan (RDTR-WP). Salah satu poin dalam Pergub DKI Jakarta yang mulai berlaku pada 2023 itu terkait Izin mendirikan bangunan (IMB). Kemudian Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan (Citata) DKI Jakarta juga harus menyiapkan sumber daya manusia (SDM) yang mumpuni dan memahami isi seluruh Pergub RDTR-WP. Harapannya, informasi yang disampaikan mereka kepada masyarakat dapat diterima dengan baik, sehingga warga memahaminya, Kebijakan IMB telah dihapus dan digantikan dengan istilah baru yaitu PBG, Istilah PBG diartikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

---

<sup>2</sup> <https://agniakhassaananta.com/persetujuan-bangunan-gedung-pbg/> diakses pada tanggal 23 September 2023

Hal itu ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. PP Nomor 16 Tahun 2021 ini merupakan regulasi turunan dari UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja atau UUCK, terutama Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b. Meski serupa, IMB dan PBG memiliki beberapa perbedaan. Berikut selengkapnya Perbedaan IMB dan PBG.

- 1) IMB merupakan izin yang harus diperoleh pemilik bangunan sebelum atau saat mendirikan bangunan, di mana teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin.
- 2) PBG lebih bersifat sebagai aturan perizinan yang mengatur soal bagaimana bangunan harus didirikan. Dalam aturan PBG, bangunan harus memenuhi standar teknis yang sudah ditetapkan berupa perencanaan dan perancangan bangunan gedung, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi bangunan gedung serta pemanfaatan bangunan gedung.
- 3) Ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB), ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK), dan ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau (BGH).
- 4) Ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara (BGN), ketentuan dokumen, serta ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung.

Sehingga, setiap orang yang mengurus PBG akan lebih mudah, karena hanya perlu menyesuaikan bangunan dengan ketentuan teknis yang telah ada.<sup>3</sup>

**Tabel I**  
**Perbedaan IMB dan PBG**

<b>Izin Mendirikan Bangunan (IMB)</b>	<b>Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)</b>
1) Diajukan sebelum mendirikan bangunan.	1) Tidak mengharuskan mengajukan permohonan izin sebelum membangun gedung dan melaporkan fungsi bangunannya.
2) Pemilik harus tetap menyampaikan fungsi bangunan tersebut saat mengajukan permohonan PBG.	2) Fungsi bangunan gedung boleh berupa fungsi campuran.
3) Izin mendirikan bangunan hanya boleh untuk satu fungsi bangunan.	3) Dengan fungsi campuran, maka sebuah bangunan bisa memiliki lebih dari satu fungsi, contohnya sebagai hunian dan usaha.
4) Tidak ada sanksi apabila pemilik melakukan perubahan fungsi bangunan.	4) Pemilik wajib melaporkan perubahan fungsi gedung, akan ada sanksi jika tidak dilaporkan.
5) Tidak ada ketentuan soal pasca pembongkaran	5) Hal-hal yang perlu pemilik gedung perhatikan pasca pembongkaran adalah pengelolaan limbah material, limbah bangunan dan upaya peningkatan kualitas.

Sumber : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka Pemerintah khususnya Provinsi DKI Jakarta melaksanakan kegiatan perizinan mendirikan bangunan (IMB) kemudian diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dilaksanakan oleh pemerintah pada intinya adalah untuk menciptakan kondisi bahwa kegiatan

<sup>3</sup> <https://jambi.tribunnews.com/2022/11/20/anies-baswedan-ubah-imb-di-dki-jakarta-jadi-pbg-ternyata-ini-perbedaan-keduanya?page=2> diakses pada tanggal 23 September 2023

pembangunan sesuai peruntukan, disamping itu agar lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pembangunan. Lebih jauh lagi melalui sistem perizinan diharapkan dapat tercapainya tujuan tertentu diantaranya:

1. Adanya suatu kepastian hukum;
2. Perlindungan kepentingan hukum;
3. Pencegahan kerusakan atau pencemaran lingkungan;
4. Pemerataan distribusi barang tertentu.<sup>4</sup>

Jenis pungutan resmi yang dilakukan oleh pemerintah pada perorangan atau badan yang memohon izin atau pemegang izin. Retribusi harus dibayarkan oleh para pemohon agar mereka diberikan izin, dan ini adalah pungutan yang dapat dipertanggung jawabkan oleh pemerintah. Uang dari retribusi tersebut akan dimasukkan ke dalam kas pemerintah dan kemudian digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah.<sup>5</sup> Retribusi merupakan pungutan resmi yang dilakukan oleh pemerintah yang berbeda dengan pajak atau sumbangan. Ciri-ciri retribusi yaitu, dipungut berdasarkan Undang Undang dan peraturan pelaksanaannya yang berlaku umum, didalam retribusi adanya prestasi yang berupa pembayaran dari warga masyarakat atas jasa timbal balik kepada individu yang membayar, uang hasil retribusi digunakan untuk pelayanan umum berkaitan dengan retribusi yang

---

<sup>4</sup> Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudraja. *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Nuansa. Bandung, 2012. hal. 94-95

<sup>5</sup> Y.Sri Pudyatmoko, *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*, Jakarta: Grasindo, 2009. hal.66

bersangkutan, serta pelaksanaannya dapat dipaksakan dan paksaan itu umumnya bersifat ekonomis.<sup>6</sup>

Ketentuan retribusi sebagaimana yang tertuang dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yaitu:

Pasal 142 yang berbunyi :

- (1) Objek Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 huruf a adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan.
- (2) Pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien luas bangunan (KLB), koefisien ketinggian bangunan (KKB), dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.
- (3) Tidak termasuk objek Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemberian izin untuk bangunan milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah.<sup>7</sup>

Pasal 151 yang berbunyi :

- (1) Besarnya Retribusi yang terutang dihitung berdasarkan perkalian antara tingkat penggunaan jasa dengan tarif Retribusi.
- (2) Tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah penggunaan jasa yang dijadikan dasar alokasi beban biaya yang dipikul Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan jasa yang bersangkutan.
- (3) Apabila tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sulit diukur maka tingkat penggunaan jasa dapat ditaksir berdasarkan rumus yang dibuat oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Rumus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mencerminkan beban yang dipikul oleh Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan jasa tersebut.

---

<sup>6</sup> Y.Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2006. hal.6

<sup>7</sup> Pasal 142 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

- (5) Tarif Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai rupiah atau persentase tertentu yang ditetapkan untuk menghitung besarnya Retribusi yang terutang.
- (6) Tarif Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditentukan seragam atau bervariasi menurut golongan sesuai dengan prinsip dan sasaran penetapan tarif Retribusi.<sup>8</sup>

Pasal 152 berbunyi :

- (1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi Jasa Umum ditetapkan dengan memperhatikan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, aspek keadilan, dan efektivitas pengendalian atas pelayanan tersebut.<sup>9</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah mengisyaratkan bahwa Pemerintah Daerah dalam mengurus rumah tangganya sendiri diberikan sumber-sumber pendapatan atau penerimaan keuangan Daerah untuk membiayai seluruh aktivitas dalam rangka pelaksanaan tugas-tugas pemerintah dan pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat secara adil dan makmur.

Dengan adanya wewenang dan kewajiban yang diberikan kepada daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, merupakan satu upaya untuk meningkatkan peran pemerintah daerah dalam mengembangkan potensi daerahnya dengan mengelola sumber- sumber pendapatan daerah secara efektif dan efisien khususnya pendapatan asli daerah sendiri yang merupakan semua penerimaan yang diperoleh dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang

---

<sup>8</sup> Pasal 151 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

<sup>9</sup> Pasal 152 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Retribusi adalah Pembayaran wajib dari Penduduk kepada negara karena adanya jasa tertentu yang diberikan oleh negara bagi penduduknya secara perorangan. Jasa tersebut dapat dikatakan bersifat langsung, yaitu hanya yang membayar retribusi yang menikmati balas jasa dari negara. Salah satu contoh retribusi adalah Izin mendirikan bangunan (IMB). Setiap orang yang ingin membangun bangunan harus membayar retribusi yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai pembayaran atas jasa pelayanan bangunan.

Sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan di Indonesia saat ini penarikan retribusi hanya dapat dipungut oleh pemerintah daerah. Jadi, retribusi yang dipungut di Indonesia ini adalah retribusi daerah. Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Jasa adalah kegiatan pemerintah daerah berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas, atau kemanfaatan lainnya, dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Sama halnya dengan penjelasan di atas, bila seseorang ingin menikmati jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah, ia harus membayar retribusi yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Beberapa ciri yang melekat pada retribusi daerah yang saat ini dipungut di Indonesia adalah Retribusi merupakan pungutan yang dipungut berdasarkan Undang-undang dan peraturan daerah yang berkenaan, hasil penerimaan retribusi masuk ke kas pemerintah daerah, pihak yang membayar retribusi mendapatkan



kontra prestasi (Balas jasa) secara langsung dari pemerintah daerah atas pembayaran yang dilakukannya, retribusi terutang apabila ada jasa yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah yang dinikmati oleh orang atau badan, sanksi yang dikenakan pada retribusi daerah adalah sanksi secara ekonomis yaitu jika tidak membayar retribusi tidak akan memperoleh jasa yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah.<sup>10</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Pasal 10 yang berbunyi :

- (1) Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf g dibagi menjadi:
  - a) klas 1;
  - b) klas 2;
  - c) klas 3;
  - d) klas 4;
  - e) klas 5;
  - f) klas 6;
  - g) klas 7;
  - h) klas 8;
  - i) klas 9; dan
  - j) klas 10.
- (2) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- (3) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2015 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hal. 5

<sup>11</sup> Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 12 yang berbunyi :

- (1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a) peringatan tertulis;
  - b) pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d) penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - e) pembekuan PBG;
  - f) pencabutan PBG;
  - g) pembekuan SLF Bangunan Gedung;
  - h) pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
  - i) perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 161 yang berbunyi :

- (1) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 253 ayat (5) huruf b meliputi:
  - a) penetapan nilai retribusi daerah;
  - b) pembayaran retribusi daerah; dan
  - c) penerbitan PBG.
- (2) Penetapan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 256 ayat (5) dan Pasal 258 ayat (5).<sup>12</sup>

Kemudian Dinas Cipta Karya Tata ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta selaku satuan kerja perangkat daerah yang berwenang untuk melakukan perhitungan teknis bangunan, yaitu nota perhitungan retribusi daerah untuk keperluan penetapan surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu untuk pembayaran retribusi daerah dalam hal pemberian izin persetujuan bangunan gedung (PBG).

<sup>12</sup> Pasal 161 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Hal inilah yang menarik penulis akan kaji, sejauh mana Undang-undang kita mengatur tentang pengenaan tarif retribusi terhadap pemilik bangunan yang membangun dengan luasan kecil dan luasan lebih besar dikenakan tarif yang sama besarnya menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi Daerah  $RPP = V \times lkg \times HS_{pbg}$ ), hal ini tentu tidak memenuhi azas keadilan dan kepastian hukum, sehingga asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan negara.<sup>13</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dan mengusulkan dalam skripsi dengan judul : **“Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Yang Dikenakan Tarif Retribusi Yang Sama Terhadap Obyek Persetujuan Bangunan Gedung Dengan Luasan Yang Berbeda Di DKI Jakarta”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam penulisan skripsi ini, berdasarkan latar belakang yang diatas, adapun rumusan masalah yang dibahas mengenai :

1. Bagaimana Ketentuan Hukum yang mengatur terhadap Pesetujuan Bangunan Gedung berdasarkan peraturan perundang undangan?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Perizinan Bangunan Gedung terhadap pengenaan tarif retribusi yang sama dengan luasan yang berbeda?

---

<sup>13</sup> Sunarno, Siswanto. *Hukum Pemerintahan Daerah Di Indonesia*. Cet. 6, Jakarta : Sinar Grafika, 2016.

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan dalam penulisan skripsi sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Ketentuan Hukum yang mengatur terhadap Pesetujuan Bangunan Gedung berdasarkan peraturan perundang undangan?
2. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum terhadap Perizinan Bangunan Gedung terhadap pengenaan tarif retribusi yang sama dengan luasan yang berbeda?

### D. Manfaat Penelitian

Penulisan diharapkan dapat memberikan sumbangsih, baik secara teoritis maupun praktis

#### 1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangannya ilmu hukum, khususnya yang berkaitan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang dikenakan tarif retribusi yang sama terhadap obyek persetujuan bangunan gedung dengan luasan yang berbeda di DKI Jakarta.
- b. Secara teoritis penelitian ini diharapkan berguna bagi lembaga penegak hukum untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para ahli waris dengan peraturan perundang – undangan serta memperkaya referensi juga literature dalam dunia kepastakaan khususnya bagi masyarakat

yang dikenakan tarif retribusi yang sama terhadap obyek persetujuan bangunan gedung dengan luasan yang berbeda di DKI Jakarta.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya dan para pembaca pada khususnya mengenai yang berkaitan masyarakat yang dikenakan tarif retribusi yang sama terhadap obyek persetujuan bangunan gedung dengan luasan yang berbeda di DKI Jakarta.
- b. Bagi mahasiswa, diharapkan dapat membantu atau memberi pengetahuan mengenai penyelesaian masalah terhadap masyarakat yang dikenakan tarif retribusi yang sama terhadap obyek persetujuan bangunan gedung dengan luasan yang berbeda di DKI Jakarta.

## E. Kerangka Teori dan Konseptual

### 1. Kerangka Teori

#### a. Teori Tentang Asas-Asas Pemerintahan Yang baik

Asas-asas Pemerintahan yang baik lahir dari praktek penyelenggaraan dan pemerintahan sehingga bukan produk formal suatu lembaga negara seperti Undang- Undang. Asas-asas pemerintahan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman untuk meningkatkan perlindungan terhadap hak-hak individu. Fungsi asas- asas pemerintahan yang baik dalam penyelenggaraan pemerintahan adalah sebagai pedoman atau penuntun bagi pemerintah atau pejabat administrasi negara dalam rangka pemerintahan yang baik (*good governance*). Dalam hubungan ini Muin Fahmal mengemukakan “asas

pemerintahan yang layak (baik) sesungguhnya adalah rambu-rambu bagi penyelenggara dalam menjalankan tugasnya. Rambu-rambu tersebut diperlukan agar tindakan-tindakannya tetap sesuai dengan tujuan hukum yang sesungguhnya”.<sup>14</sup>

#### b. Teori Kepastian Hukum

Hukum tidak terlepas dari kehidupan manusia maka untuk membicarakan hukum, kita tidak dapat lepas membicarakannya dari kehidupan manusia.<sup>15</sup> Kepastian hukum menurut Menurut Sudikno Mertokusumo, adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan.<sup>16</sup> sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam Undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilahistilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.<sup>17</sup> Selain itu

<sup>14</sup> H.R., Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajagrafindo. (2006). hal. 44

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kelima, (Yogyakarta, Universitas Atmajaya, 2010), hal. 1.

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Keempat, Yogyakarta, 2006, h.160.

<sup>17</sup> E. Utrecht, , *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, Penerbit Balai Buku Ichtar, Jakarta, 1959, h. 26.

disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka.

Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.<sup>18</sup> Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis.

### c. **Teori Keadilan**

Menurut pendapat ahli Aristoteles keadilan merupakan kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan sebagai titik tengah diantara kedua ujung eksterm yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung eksterm itu menyangkut 2 (dua) orang atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing - masing orang

---

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 25

harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan. Teori keadilan menurut aristoteles diantaranya :

- a. Keadilan Komutatif merupakan keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang yang menjadi bagiannya, yang diutamakan yaitu obyek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Yang berkenaan hubungan antara orang atau individu.
- b. Keadilan *distributive* merupakan keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, yang menjadi subyek hak adalah individu, sedangkan subyek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat/Negara.
- c. Keadilan *legal* merupakan keadilan yang berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan *legal* adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang.
- d. Keadilan *Vindikatif* merupakan keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan.
- e. Keadilan *Reaktif* merupakan keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.



- f. Keadilan *Protektif* merupakan keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi.<sup>19</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah struktur tulisan yang berisikan penjelasan terbaik dalam suatu pengetahuan yang terhubung dengan konsep dan riset yang memuat teori penting untuk membuat atau mempromosikan serta membuat tulisan jadi sistematis. Dalam kerangka konseptual yang merupakan alur pemikiran terhadap suatu hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya untuk dapat memberikan gambaran dan arahan terkait dengan variable-variable yang akan diteliti.

Kerangka konseptual yaitu kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Lebih lanjut konsep ini diperlukan penjabarannya dengan memberikan definisi operasionalnya yang dapat diambil misalnya dari perundang-undangan. Perumusan suatu definisi operasional yang dapat diambil misalnya dari perundang-undangan. Berikut istilah-istilah yang dipergunakan sebagai berikut:

1. Perlindungan adalah, adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

---

<sup>19</sup> <http://www.Pengertian-Ahli.Com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html#>. Di akses pada tanggal 12 September 2023

2. Tarif adalah sejumlah uang yang ditagih atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukarkan para pelanggan untuk memperoleh manfaat dari memiliki atau menggunakan suatu produk atau jasa.
3. Retribusi Daerah adalah iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada daerah yang dapat dipaksakan yang mendapat prestasi kembalinya secara langsung.
4. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah Perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai dengan yang direncanakan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penulisan skripsi ini menggunakan metode Peneliti menggunakan metode yuridis empiris karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah. Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (*value*), peraturan hukum konkret. Penelitian Yuridisf-empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada

setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.<sup>20</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian.<sup>21</sup> Pendekatan secara yuridis empiris dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma - norma hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Maka obyek yang diteliti yaitu pendekatan yang terdiri dari :

- Pendekatan perundang - undangan (*statute spproach*)

Pendekatan perundang - undangan (*statute spproach*) dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan asas asas dalam peraturan perundang undangan.

- Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) bertujuan untuk mengetahui penerapan norma atau kaidah hukum. Pendekatan ini diperuntukkan agar mengetahui norma atau kaidah hukum yang diterapkan pada kasus-kasus yang berkaitan

---

<sup>20</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 185.

<sup>21</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 17.

dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh di lapangan. sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Pendekatan yuridis empiris pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>22</sup>

### 3. Sumber dan Bahan Hukum Penelitian

Menurut Abdul Kadir Muhammad, bahwa data sekunder itu dapat dibedakan antara bahan hukum, yaitu: *pertama*, yang berasal dari hukum, yakni perundang-undangan, dokumen hukum, putusan pengadilan, laporan hukum, dan catatan hukum. *Kedua*, yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum, yakni ajaran atau doktrin hukum, teori hukum, pendapat hukum, ulasan hukum.<sup>23</sup>

Sumber data merupakan tempat diperolehnya data. Sumber data dalam penelitian hukum normatif hanya diperoleh dari sumber data sekunder atau dapat disebut juga bahan hukum. Sumber data sekunder, yakni data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang- undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku dan Wawancara.

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 13-14.

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 121-122.

Sumber data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

**a. Bahan hukum primer:** merupakan bahan hukum yang mengikat terkait dengan illegal akses dan bahan hukum yang sesuai dengan adanya

penelitian yang diperoleh bersumber dari Dinas Cipta Karya Provinsi DKI Jakarta. Maka dalam penelitian yang terdapat pada bahan hukum primer adalah:

- 1) Undang – Undang Perdata (KUHPperdata);
- 2) Undang – Undang Republik Indonesia nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
- 3) Undang – Undang Republik Indonesia nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- 5) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi Daerah.

**b. Bahan Hukum Sekunder:** merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan – penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu rancangan

perundang-undangan, hasil penelitian dari kalangan hukum dan seterusnya. Adapun dalam penelitian penulis akan menggunakan :

- 1) Buku-buku hukum;
- 2) Jurnal-jurnal hukum;
- 3) Karya tulis Hukum atau Pandangan Ahli Hukum yang termuat dalam media masa;
- 4) Wawancara.

**c. Bahan Hukum Tersier:** merupakan petunjuk maupun penjabaran terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, sebagai contoh yaitu: kamus bahasa, dan ensiklopedia hukum.

#### **4. Teknik Memperoleh Bahan Hukum**

Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa di dalam melakukan pengumpulan data pada penelitian hukum empiris, terdapat 3 (tiga) macam metode pengumpulan data sekunder atau bahan hukum, yaitu: studi kepustakaan; dokumen; dan studi arsip.<sup>24</sup> Melalui penulisan skripsi ini, penulis akan melakukan penelaahan, di mana berupaya menemukan bahan-bahan hukum yang sesuai dan relevan atas permasalahan atau isu hukum yang dianalisis. Penelusuran bahan hukum tersebut dilakukan dengan studi kepustakaan, dan dokumen lainnya baik melalui membaca, melihat, maupun mengkaji bahan-bahan hukum tersebut.

#### **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini yaitu metode analisis kuantitatif/statistik. Metode analisis kuantitatif/statistik yaitu analisis data

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 69

yang dilakukan dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga didapat kemudahan untuk dilakukan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.<sup>25</sup>

### **G. Sistematika Penulisan**

Penelitian yang dilakukan ini akan memiliki sistematika penulisan sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan menyajikan gambaran latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematik penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP RETRIBUSI DALAM PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG MENURUT KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Pada bab ini akan menerangkan tentang perlindungan hukum terhadap masyarakat yang dikenakan tarif retribusi yang sama terhadap obyek persetujuan bangunan gedung dengan luasan yang berbeda.

#### **BAB III FAKTA-FAKTA HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG DIKENAKAN TARIF RETRIBUSI YANG SAMA TERHADAP OBYEK**

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 69-70.

## **PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DENGAN LUASAN YANG BERBEDA DI DKI JAKARTA**

Pada bab ini akan diuraikan fakta-fakta hukum, diantaranya para pihak, penelitian di lapangan, dan wawancara.

### **BAB IV ANALISIS TERHADAP PESETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DALAM PENGENAAN TARIF RETRIBUSI YANG SAMA DENGAN LUASAN YANG BERBEDA**

Pada bab ini akan menguraikan tentang :

- A. Analisis Ketentuan hukum yang mengatur terhadap tarif retribusi PBG.
- B. Analisa Perlindungan hukum dalam persetujuan bangunan gedung dalam pengenaan tarif retribusi yang sama dengan luasan yang berbeda.

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini akan diuraikan tentang simpulan dan saran dari penelitian. Kemudian juga jawaban atas masalah yang telah ditelaah oleh penulis melalui penelitian.

