



Analisis Yuridis Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung di Provinsi DKI Jakarta

Sudrajat^{1*}, Parbuntian Sinaga², Retno Kus Setyowati³

¹⁻³Universitas Krisnadwipayana

*Email: ajatsakha8@gmail.com

Alamat: Jalan Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede, RT.009/RW.005, Jaticempaka, Kec. Pd. Gede, Kota Bks, Jawa Barat 13077

*Korespondensi penulis

Abstract. *This research discusses the Juridical Analysis of the Application of Government Regulation Number 16 of 2021 concerning Building in DKI Jakarta Province. The focus of the research is directed at the effectiveness of local policies in adjusting national regulations to the diverse urban dynamics of Jakarta, especially related to the Building Approval mechanism (PBG), supervision system, and enforcement of administrative sanctions. Using a normative juridical approach and analyzing local regulations such as Government Regulation No. 16 of 2021 on the Implementation Regulation of Law No. 28 of 2002 on Building, this research identifies implementative obstacles, such as weak supervision, limited human resources, and low public legal awareness. The findings show that adaptation efforts have not been fully optimized, so policy adjustments, institutional strengthening, and cross-sector collaboration are needed. This research confirms the importance of digitalization, public participation, and consistency of law enforcement in creating orderly and sustainable building development in Jakarta.*

Keywords: *Building Permit (PBG); Building; Enforcement Of Sanctions; Implementation Of Government Regulations; Supervision and Regulatory Implementation.*

Abstrak. Penelitian ini membahas Analisis Yuridis Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung Di Provinsi DKI Jakarta. Fokus penelitian diarahkan pada efektivitas kebijakan lokal dalam menyesuaikan regulasi nasional ke dalam dinamika perkotaan Jakarta yang beragam, khususnya terkait mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), sistem pengawasan, dan penegakan sanksi administratif. Metode penelitian yaitu menggunakan pendekatan yuridis normatif dan analisis regulasi daerah seperti Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, penelitian ini mengidentifikasi hambatan implementatif, seperti lemahnya pengawasan, keterbatasan sumber daya manusia, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Temuan menunjukkan bahwa upaya adaptasi belum sepenuhnya optimal, sehingga diperlukan penyesuaian kebijakan, penguatan kelembagaan, serta kolaborasi lintas sektor. Penelitian ini menegaskan pentingnya digitalisasi, partisipasi publik, dan konsistensi penegakan hukum dalam menciptakan pembangunan gedung yang tertib dan berkelanjutan di Jakarta.

Kata kunci: Bangunan Gedung; Penegakan Sanksi; Penerapan Peraturan Pemerintah, Pengawasan dan Implementasi Regulasi; Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

1. LATAR BELAKANG

Bangunan memiliki fungsi esensial sebagai tempat berlangsungnya berbagai aktivitas manusia yang tidak hanya sekadar memberikan ruang fisik, tetapi juga membentuk karakter, meningkatkan produktivitas, serta memperkuat identitas individu maupun kelompok. (Syamsuar.Bandung: Universitas Indonesia Press. 2021). Oleh karena itu, keberadaan bangunan tidak dapat dipandang hanya dari sisi fungsional, melainkan juga dari peran strategisnya dalam menunjang kualitas hidup dan pembangunan berkelanjutan. Untuk mencapai hal tersebut, diperlukan peraturan serta praktik pengelolaan bangunan yang baik agar

tercipta kemajuan yang berkesinambungan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan yang tepat akan menghasilkan bangunan yang efisien, tahan lama, orisinal, serta harmonis dengan lingkungan sekitarnya. Dengan demikian, keberadaan bangunan tidak hanya bersifat pragmatis, tetapi juga mencerminkan keseimbangan antara kebutuhan manusia dengan keberlanjutan lingkungan hidup.

Dalam konteks perkotaan, bangunan gedung memiliki peranan vital dalam menopang berbagai aspek kehidupan, baik sebagai hunian, sarana kegiatan usaha, maupun fasilitas umum. Akan tetapi, perkembangan pembangunan sering kali memunculkan persoalan akibat ketidaksesuaian antara praktik pembangunan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan tersebut antara lain berupa pelanggaran izin mendirikan bangunan (IMB), penyimpangan terhadap rencana tata ruang, serta pelanggaran teknis yang berpotensi mengancam keselamatan dan ketertiban masyarakat. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengawasan dan penerapan regulasi terkait bangunan gedung masih menghadapi tantangan besar. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap regulasi tidak hanya dibutuhkan untuk tertib administrasi, tetapi juga sebagai upaya mewujudkan keamanan, keselamatan, serta keberlanjutan pembangunan kota.

Bangunan gedung didefinisikan sebagai wujud fisik hasil konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, baik sebagian maupun seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah maupun air, yang berfungsi sebagai wadah kegiatan manusia dalam berbagai bidang seperti hunian, keagamaan, usaha, sosial, budaya, hingga kegiatan khusus lainnya. Pengaturan hukum mengenai bangunan gedung diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang telah diubah terakhir melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. Prinsip dasar pengaturan tersebut berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian dengan lingkungan. Implementasinya diharapkan mampu mendorong tata kelola pemerintahan yang baik serta menjamin keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam penyelenggaraan pembangunan gedung. Di samping itu, pemerintah pusat dan daerah berperan penting dalam memperkuat layanan publik serta meningkatkan kapasitas masyarakat agar dapat memenuhi ketentuan undang-undang secara bertahap dan berkelanjutan.

Selanjutnya, keterlibatan masyarakat diharapkan tidak hanya sebatas memanfaatkan keberadaan bangunan gedung, tetapi juga berperan aktif dalam pembangunan serta memastikan kepatuhan terhadap persyaratan teknis maupun administratif yang berlaku. Hal ini tercermin dalam keberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai aturan pelaksana dari Undang-Undang Bangunan Gedung. Sebelumnya, aturan terkait telah diatur dalam PP Nomor 36 Tahun 2005 yang salah satunya membahas tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Namun, peraturan terbaru menghadirkan perubahan signifikan melalui mekanisme Persetujuan

Bangunan Gedung (PBG). Perbedaan mendasar antara IMB dan PBG terletak pada aspek perizinan, fungsi bangunan, hingga mekanisme pengawasan. IMB hanya mengizinkan satu fungsi bangunan, sedangkan PBG memungkinkan penggunaan dengan fungsi campuran. Selain itu, PBG juga mengatur prosedur pembongkaran apabila terjadi pelanggaran, yang tidak diatur secara khusus dalam mekanisme IMB. Hal ini menunjukkan adanya penyempurnaan regulasi dalam rangka meningkatkan efektivitas pengendalian pembangunan.

Permasalahan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan klasifikasi dan regulasi dapat menimbulkan risiko serius, baik dari aspek keselamatan, lingkungan, sosial, maupun ekonomi. Di Provinsi DKI Jakarta, sebagai pusat pemerintahan dan perekonomian nasional, pelanggaran pembangunan gedung kerap muncul akibat kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan. Kondisi tersebut memperkuat urgensi penerapan PP Nomor 16 Tahun 2021 dalam rangka penegakan sanksi terhadap pelanggaran pembangunan gedung di wilayah ini. Analisis yuridis mengenai hal tersebut menjadi relevan untuk mengkaji efektivitas regulasi, hambatan implementasi, serta solusi yang dapat ditempuh guna meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap aturan yang berlaku.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif yang berorientasi pada upaya menemukan kaidah hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi, sehingga dapat diperoleh argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam penyelesaian masalah hukum. Tipe penelitian ini bersifat preskriptif karena bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian menghubungkannya dengan teori hukum serta fakta-fakta empiris yang muncul dalam praktik. Dalam hal ini, penelitian menitikberatkan pada penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 terkait penegakan sanksi bangunan gedung di Provinsi DKI Jakarta. Untuk memperkuat analisis, penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang berfokus pada norma dalam regulasi yang mengatur sesuai dengan topik penelitian, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang mengacu pada doktrin dan pemikiran ahli hukum guna menghasilkan konsep dan prinsip hukum yang relevan terhadap permasalahan yang dikaji.

Dalam pengumpulan data, penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup sumber hukum yang bersifat mengikat, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 beserta regulasi terkait lainnya yang berhubungan dengan penegakan sanksi bangunan gedung di Provinsi DKI Jakarta. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui penelusuran literatur, buku-buku teori

hukum, filsafat hukum, doktrin penemuan hukum, serta karya ilmiah yang mendukung analisis terhadap norma hukum. Sementara itu, bahan hukum tersier berfungsi sebagai pelengkap berupa sumber rujukan yang memberikan petunjuk terhadap hukum primer maupun sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan bibliografi. Penggunaan ketiga jenis bahan hukum tersebut dilakukan secara sistematis untuk memilah, mengklasifikasi, serta menganalisis ketentuan hukum yang relevan, sehingga penelitian ini mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai penerapan sanksi hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Efektivitas Sanksi Bangunan Gedung Yang diatur dalam PP No. 16 Tahun 2021 dalam Mengatasi Pelanggaran Bangunan Gedung di DKI Jakarta

Bangunan gedung merupakan hasil fisik dari pekerjaan konstruksi yang secara permanen menyatu dengan tempat kedudukannya, baik di atas maupun di dalam tanah atau air, yang difungsikan untuk mendukung beragam aktivitas manusia, seperti hunian, kegiatan keagamaan, usaha, sosial, budaya, hingga kegiatan khusus lainnya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 9 Ayat (1), bangunan gedung diklasifikasikan secara lebih rinci untuk memastikan bahwa dalam pembangunan maupun pemanfaatannya dapat ditetapkan persyaratan administratif dan teknis secara tepat. Klasifikasi ini bertujuan agar pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan secara efektif, efisien, dan sesuai dengan peruntukannya. Kriteria klasifikasi mencakup tingkat kompleksitas (sederhana, tidak sederhana, dan khusus), tingkat permanensi (permanen dan nonpermanen), tingkat risiko bahaya kebakaran (tinggi, sedang, rendah), lokasi (padat, sedang, renggang), ketinggian (super tinggi, pencakar langit, bertingkat tinggi, sedang, rendah), kepemilikan (milik negara maupun non-negara), serta kelas bangunan yang dibagi dari kelas 1 hingga kelas 10.

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian misalnya, dibedakan menjadi bangunan super tinggi dengan jumlah lantai di atas 100, pencakar langit dengan 40–100 lantai, bertingkat tinggi dengan delapan lantai ke atas, bertingkat sedang dengan lima hingga delapan lantai, dan bertingkat rendah dengan empat lantai atau kurang. Selain itu, klasifikasi juga memperhatikan lokasi bangunan, di mana lokasi padat biasanya terdapat di pusat kota dengan koefisien dasar bangunan (KDB) lebih dari 60%, lokasi sedang pada kawasan pemukiman dengan KDB 40%–60%, sedangkan lokasi renggang pada pinggiran kota atau daerah resapan dengan KDB 40% ke bawah. Penetapan klasifikasi ini penting untuk memastikan pembangunan sesuai dengan daya dukung wilayah serta tingkat risiko yang mungkin timbul. Hal tersebut menjadi landasan penting dalam mewujudkan tertib administrasi, tertib teknis, dan keberlanjutan pembangunan.

Dalam kerangka hukum, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan kewajiban pemerintah untuk menjamin hak, keamanan, dan kesejahteraan masyarakat, termasuk dalam pengelolaan bangunan dan lingkungan hidup. Sebagai tindak lanjut, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang kemudian diperkuat dengan berbagai regulasi turunannya. Undang-undang tersebut secara jelas mengatur kewajiban pemilik bangunan untuk mengajukan permohonan secara benar, melaksanakan pembangunan sesuai aturan, serta menanggung biaya perizinan. Selain itu, Pasal 33 menekankan peran pemerintah dalam melakukan pengawasan dan pengendalian secara berkala guna menjamin kualitas, keamanan, dan keselamatan bangunan. Hal ini menunjukkan bahwa regulasi tentang bangunan bukan sekadar aturan administratif, melainkan instrumen untuk melindungi kepentingan publik.

Seiring perkembangan, pemerintah juga menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus. Regulasi ini secara spesifik mengatur bangunan dengan fungsi khusus, termasuk persyaratan administrasi, teknis, serta kewajiban pemilik untuk melakukan pengajuan yang sesuai dan menanggung biaya yang timbul. Pasal 2 menegaskan tanggung jawab pemerintah dalam mengawasi dan mengendalikan kualitas bangunan fungsi khusus tersebut secara teratur. Pengaturan ini menjadi penting mengingat bangunan fungsi khusus umumnya memiliki risiko dan tingkat kompleksitas yang lebih tinggi dibanding bangunan pada umumnya. Dengan adanya aturan ini, pemerintah berupaya menjamin kesehatan, keselamatan, serta keberlanjutan penggunaan bangunan gedung fungsi khusus yang sering kali berskala besar.

Meskipun regulasi telah disusun dengan rinci, persoalan perubahan klasifikasi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan persetujuan masih kerap terjadi di Indonesia. Permasalahan ini berpotensi menimbulkan dampak negatif, baik dari segi keselamatan, sosial, maupun lingkungan. Oleh karena itu, penanganan masalah ini memerlukan kolaborasi yang kuat antara pemerintah, pemilik bangunan, serta lembaga pengawasan. Pemerintah harus konsisten melakukan pengawasan dan penegakan hukum, sementara pemilik bangunan wajib taat pada prosedur pengajuan yang benar. Selain itu, instansi pengawasan perlu menjalankan pemeriksaan dan peninjauan secara berkala. Dengan kerja sama yang solid, permasalahan perubahan klasifikasi bangunan dapat diminimalisir, sehingga tujuan utama regulasi, yakni mewujudkan keamanan, keselamatan, dan keberlanjutan pembangunan gedung, dapat tercapai.

Penegakan hukum terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai ketentuan perizinan maupun standar teknis konstruksi menjadi isu yang sangat penting di Provinsi DKI Jakarta, terutama dengan pesatnya pembangunan di kawasan metropolitan tersebut. Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang berfungsi sebagai aturan

pelaksana terkait mekanisme perizinan, pengawasan, hingga penerapan sanksi administratif. Peraturan ini memperkenalkan sistem Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), serta memanfaatkan teknologi melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Kendati demikian, implementasinya di Jakarta masih menghadapi hambatan struktural dan teknis.

Permasalahan yang sering muncul di lapangan antara lain pembangunan tanpa izin, perubahan fungsi bangunan tanpa persetujuan, pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB), pembangunan pada area terlarang seperti jalur hijau atau sempadan sungai, serta penyimpangan terhadap tata ruang kota. Faktor penyebabnya antara lain rendahnya kesadaran hukum masyarakat, lemahnya pengawasan aparat, serta belum optimalnya integrasi sistem hukum. PP No. 16 Tahun 2021 memang telah mengatur sanksi administratif berupa peringatan tertulis, penghentian kegiatan pembangunan, pembekuan atau pencabutan PBG, hingga perintah pembongkaran, namun efektivitas penerapan sanksi tersebut masih dipertanyakan karena banyak pelanggaran yang tetap dibiarkan.

Koordinasi antara Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan dengan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) telah menjadi mekanisme utama dalam penegakan sanksi di DKI Jakarta. Akan tetapi, pelaksanaannya masih menemui kendala seperti keterbatasan sumber daya manusia, tumpang tindih kewenangan, intervensi pihak berkepentingan, serta minimnya anggaran operasional. Akibatnya, tidak sedikit bangunan yang meski telah mendapatkan teguran tetap berdiri dan beroperasi tanpa tindak lanjut yang tegas. Hal ini menunjukkan lemahnya fungsi pengawasan dan rendahnya efek jera terhadap pelanggar aturan.

Jika ditinjau dari kerangka hukum tata ruang, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang telah disesuaikan melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, seharusnya menjadi pedoman dasar dalam pembangunan bangunan gedung. Undang-undang ini mengatur sistem perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang agar selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Setiap pelanggaran pemanfaatan ruang dapat dikenai sanksi administratif mulai dari peringatan tertulis, penghentian kegiatan, pencabutan izin, hingga pembongkaran bangunan. Dengan demikian, aspek penataan ruang tidak dapat dipisahkan dari proses pembangunan gedung karena menyangkut keteraturan, keamanan, serta perlindungan lingkungan.

Kenyataan di Jakarta menunjukkan bahwa lemahnya pelaksanaan sanksi membuat efektivitas PP No. 16 Tahun 2021 maupun UU Penataan Ruang masih jauh dari harapan. Evaluasi efektivitas sanksi dapat dilihat dari tingkat kepatuhan masyarakat, jumlah pelanggaran berulang, kecepatan penindakan, serta dampak sosial-ekonomi yang ditimbulkan. Dibandingkan dengan daerah lain seperti Surabaya atau Bandung yang telah menerapkan

digitalisasi pengawasan dan membentuk tim khusus penindakan, Jakarta masih relatif tertinggal. Oleh sebab itu, strategi perbaikan harus diarahkan pada optimalisasi SIMBG, peningkatan kapasitas aparat penegak hukum, transparansi, serta partisipasi publik melalui kanal aduan masyarakat. Tanpa langkah konkret, sanksi dalam PP No. 16 Tahun 2021 hanya akan bersifat formalitas tanpa menghasilkan penataan ruang yang tertib dan berkeadilan.

Sanksi administratif terhadap pihak yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung diatur dalam Pasal 282. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa setiap pemilik, pengguna, penyedia jasa konstruksi, maupun pengelola bangunan yang tidak memenuhi kewajiban fungsi, persyaratan, maupun penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenakan sanksi administratif. Bentuk sanksinya sangat beragam, mulai dari peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap terhadap pekerjaan maupun pemanfaatan bangunan, hingga pembekuan dan pencabutan izin mendirikan bangunan (IMB), sertifikat laik fungsi (SLF), dan izin pelaksana teknis bangunan (IPTB). Selain itu, dapat pula dikenakan pengenaan denda maupun perintah pembongkaran bangunan. Penerapan jenis sanksi tersebut ditentukan berdasarkan tingkat berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan, sementara tata cara pengenaannya diatur lebih lanjut melalui Peraturan Gubernur.

Selain sanksi administratif, Peraturan Daerah ini juga mengatur sanksi pidana sebagaimana tercantum dalam Pasal 283. Pihak yang melanggar sejumlah ketentuan penting dalam pasal-pasal tertentu dapat dikenai pidana kurungan maksimal tiga hingga enam bulan, atau denda paling banyak Rp50.000.000. Sanksi pidana ini ditujukan bagi pelanggaran serius seperti pendirian bangunan tanpa izin, penyimpangan fungsi, maupun pelanggaran teknis konstruksi yang menyalahi aturan. Meski begitu, tindak pidana sebagaimana dimaksud dikategorikan sebagai pelanggaran, sehingga penerapannya tetap memperhatikan asas proporsionalitas.

Dalam praktiknya di DKI Jakarta, sanksi administratif yang diatur melalui PP No. 16 Tahun 2021 sebagai aturan pelaksana UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjadi instrumen penting untuk menegakkan kepatuhan. Peraturan ini menggantikan mekanisme lama IMB dengan sistem Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang terintegrasi melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Meskipun sistem ini diharapkan mampu meningkatkan transparansi dan efektivitas pengawasan, pelanggaran masih marak terjadi. Contoh pelanggaran yang sering ditemui adalah pembangunan tanpa izin, perubahan fungsi bangunan tanpa persetujuan, pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB), serta pendirian bangunan di kawasan lindung. Lemahnya pengawasan, keterbatasan sumber daya manusia, serta minimnya efek jera menyebabkan sanksi yang dijatuhkan kerap hanya berhenti pada tahap administratif tanpa eksekusi fisik.

Berdasarkan permasalahan tersebut, dapat disimpulkan bahwa meskipun PP No. 16 Tahun 2021 maupun Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 2010 telah memberikan dasar hukum yang lengkap, efektivitasnya masih terbatas. Hambatan kelembagaan, lemahnya koordinasi antarinstansi, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta intervensi kepentingan menjadi faktor penghambat utama. Oleh karena itu, peningkatan efektivitas sanksi perlu ditempuh melalui penguatan kapasitas aparat, harmonisasi regulasi pusat dan daerah, optimalisasi penggunaan SIMBG, serta partisipasi aktif masyarakat dalam pengawasan. Dengan langkah-langkah strategis tersebut, sanksi tidak hanya menjadi norma hukum tertulis, tetapi juga instrumen nyata untuk mewujudkan keteraturan, keamanan, dan kepastian hukum dalam pembangunan di DKI Jakarta.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengadaptasi dan Mengimplementasikan Peraturan Pemerintah Nomor. 16 Tahun 2021 Dalam Konteks Local serta Kebijakan Atau Peraturan Daerah yang Perlu Disesuaikan Atau Diterbitkan Untuk Mendukung Penerapan PP tersebut

Eksistensi hukum memiliki tujuan utama untuk menciptakan keamanan, ketertiban, serta menjamin kesejahteraan masyarakat dalam kehidupan bernegara. Hukum bukan hanya sekadar melindungi individu dari ancaman bahaya, tetapi juga mengatur hubungan antarwarga masyarakat. Selain itu, hukum berperan sebagai instrumen negara dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemanfaatan ruang. Dalam konteks ini, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kewajiban untuk mengadaptasi serta mengimplementasikan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung secara efektif pada tingkat lokal.

Penerapan Peraturan Pemerintah tersebut harus mempertimbangkan kondisi khas Jakarta sebagai kota metropolitan dengan tingkat kepadatan penduduk tinggi dan dinamika pembangunan yang kompleks. Oleh sebab itu, regulasi perlu disesuaikan melalui kebijakan daerah maupun peraturan gubernur yang mendukung pelaksanaan norma dan standar teknis sebagaimana diatur dalam PP No. 16 Tahun 2021. Penyesuaian tersebut mencakup pengaturan teknis terkait standar bangunan, mekanisme perizinan, sistem pengawasan pembangunan, hingga penerapan sanksi atas pelanggaran pemanfaatan ruang. Dengan adanya penyesuaian ini, diharapkan pelaksanaan regulasi mampu menjawab tantangan pembangunan perkotaan yang pesat di Jakarta.

Partisipasi publik juga merupakan aspek penting dalam penataan ruang dan pembangunan. Masyarakat harus dilibatkan dalam proses penyusunan kebijakan tata ruang, baik melalui forum konsultasi publik maupun melalui penguatan lembaga kemasyarakatan. Keterlibatan aktif masyarakat berperan dalam mencegah konflik lahan, meningkatkan

kesadaran hukum, serta memastikan arah pembangunan sejalan dengan aspirasi warga kota. Selain itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga perlu meninjau ulang berbagai regulasi lokal seperti Perda RTRW dan Perda Bangunan Gedung agar tidak bertentangan atau tumpang tindih dengan ketentuan dalam PP No. 16 Tahun 2021.

Lebih jauh, keberhasilan implementasi regulasi tersebut memerlukan dukungan sistem pengawasan yang kuat, baik secara internal maupun eksternal. Pengawasan internal dapat dilaksanakan melalui audit rutin dan pelaporan transparan di lingkungan instansi pelaksana, sementara pengawasan eksternal melibatkan Ombudsman, LSM, media, serta masyarakat sipil. Dengan tata kelola pemerintahan yang akuntabel, pemanfaatan teknologi digital seperti SIMBG, dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia, penerapan PP No. 16 Tahun 2021 di DKI Jakarta diharapkan mampu mewujudkan pembangunan gedung yang tertib, aman, dan berkelanjutan. Langkah-langkah tersebut akan memastikan bahwa regulasi tidak hanya menjadi norma hukum formal, melainkan juga instrumen nyata dalam menjawab kebutuhan pembangunan kota yang terus berkembang.

Salah satu tantangan utama dalam implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 adalah perubahan sistem perizinan dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Transformasi ini tidak hanya merupakan perubahan istilah, tetapi juga mengandung makna perbaikan tata kelola, peningkatan transparansi, serta efisiensi layanan publik. Oleh karena itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu menyusun regulasi turunan yang mengatur prosedur pengajuan, persyaratan teknis, hingga sistem informasi yang digunakan. Agar implementasi berjalan efektif, sosialisasi kepada masyarakat serta pelatihan bagi aparatur sangat diperlukan untuk mencegah kesalahpahaman dan memastikan konsistensi pelaksanaan di lapangan.

Selain perizinan, penguatan sistem pengawasan dan penegakan hukum juga menjadi aspek penting dalam pelaksanaan PP No. 16 Tahun 2021. Jakarta sebagai kota dengan intensitas pembangunan tinggi rentan terhadap pelanggaran tata ruang seperti pembangunan tanpa izin, pelanggaran garis sempadan bangunan (GSB), maupun penyalahgunaan fungsi lahan. Untuk menghadapi persoalan tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu memperkuat kapasitas lembaga pengawas seperti Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan. Upaya ini dapat dilakukan dengan menambah tenaga pengawas lapangan, memanfaatkan teknologi pemetaan digital, serta memperkuat koordinasi lintas sektor. Dengan demikian, pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan secara preventif maupun korektif sesuai dengan ketentuan hukum.

Di sisi lain, pengembangan sistem informasi berbasis digital menjadi elemen penting untuk mendukung transparansi dan efisiensi perizinan. Penerapan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang terintegrasi dengan sistem Jakarta Satu

memungkinkan layanan perizinan, pengawasan, serta pengendalian pembangunan dilakukan secara akurat, cepat, dan real-time. Pemprov DKI Jakarta perlu menyiapkan infrastruktur teknologi yang memadai serta meningkatkan kapasitas sumber daya manusia agar mampu mengoperasikan sistem ini secara optimal. Selain itu, masyarakat juga harus diberikan edukasi untuk dapat mengakses dan memanfaatkan layanan digital secara mandiri, sehingga tercipta sistem perizinan dan pengawasan yang lebih inklusif dan partisipatif.

Penyesuaian regulasi lokal juga menjadi keharusan agar sejalan dengan ketentuan dalam PP No. 16 Tahun 2021. Beberapa regulasi yang sudah ada, seperti Perda Nomor 1 Tahun 2012 tentang RTRW dan Perda Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, perlu ditinjau ulang agar tidak menimbulkan tumpang tindih dengan kebijakan baru. Peninjauan ini akan menciptakan keselarasan antara regulasi pusat dan daerah, mempermudah proses penegakan hukum, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat maupun pelaku usaha. Di samping itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga perlu menerapkan kebijakan adaptif yang responsif terhadap kondisi sosial-ekonomi masyarakat, misalnya melalui kemudahan perizinan pembangunan hunian layak untuk masyarakat berpenghasilan rendah, pengembangan rumah susun sederhana, dan revitalisasi kawasan permukiman kumuh.

Akhirnya, keberhasilan implementasi PP No. 16 Tahun 2021 sangat bergantung pada kolaborasi lintas sektor, partisipasi publik, serta sistem evaluasi yang berkelanjutan. Pemerintah daerah tidak dapat bekerja sendiri, melainkan perlu melibatkan asosiasi profesi, dunia usaha, perguruan tinggi, serta masyarakat sipil dalam penyusunan dan pengawasan kebijakan. Selain itu, prinsip keberlanjutan lingkungan perlu diintegrasikan melalui penerapan green building, analisis dampak lingkungan (AMDAL), serta penggunaan teknologi ramah lingkungan. Untuk menjamin efektivitasnya, Pemprov DKI Jakarta perlu menyusun rencana aksi strategis dengan indikator kinerja yang jelas, mekanisme pengaduan publik yang responsif, serta dukungan politik dari DPRD. Dengan langkah-langkah tersebut, implementasi PP No. 16 Tahun 2021 di DKI Jakarta diharapkan tidak hanya menciptakan tata ruang dan bangunan yang tertib, aman, dan berkelanjutan, tetapi juga menjadi model percontohan nasional dalam harmonisasi kebijakan pusat dan daerah.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 memberikan kerangka hukum komprehensif terkait penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta penetapan sanksi administratif yang bertujuan menertibkan pelanggaran. Namun, efektivitas penerapannya di DKI Jakarta masih menghadapi hambatan serius, antara lain lemahnya pengawasan di lapangan, keterbatasan sumber daya manusia, tumpang tindih kewenangan antarinstansi, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat.

Kondisi ini menyebabkan banyak pelanggaran, seperti pembangunan tanpa PBG, penyalahgunaan fungsi lahan, hingga pelanggaran garis sempadan, tidak tertangani secara tegas dan konsisten. Oleh sebab itu, diperlukan reformasi kelembagaan, digitalisasi sistem pengawasan, pelibatan publik, dan penegakan hukum yang lebih tegas agar sanksi dapat berjalan efektif.

Dalam konteks implementasi, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki peran strategis untuk mengadaptasi PP No. 16 Tahun 2021 sesuai dengan karakteristik lokal melalui kebijakan turunan seperti Peraturan Daerah (Perda) dan Peraturan Gubernur (Pergub). Sebagai kota megapolitan dengan kepadatan penduduk tinggi dan dinamika pembangunan yang cepat, Jakarta membutuhkan penyesuaian regulasi yang tidak hanya normatif, tetapi juga aplikatif. Langkah penting meliputi penyempurnaan sistem perizinan PBG, penguatan pengawasan dan penegakan hukum, optimalisasi sistem digital seperti SIMBG dan Jakarta Satu, serta peningkatan partisipasi publik. Selain itu, peninjauan ulang regulasi lama, kolaborasi lintas sektor, serta penyusunan rencana aksi strategis menjadi kunci agar implementasi PP ini berjalan efektif, menghadirkan keteraturan pembangunan, serta menciptakan lingkungan kota yang tertib, aman, dan berkelanjutan.

DAFTAR REFERENSI

- Abdul, H., & Muhammad. (2021). Analisis yuridis perubahan klasifikasi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan persetujuan bangunan gedung menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. *Jurnal Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam*, 9(2).
- Adrian, S. (2010). *Hukum perizinan dalam sektor pelayanan publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Andrew, S. U. (2021). *Problematika penegakan hukum*. Solok: CV Insan Cendekia Mandiri.
- Dhia, W. C. (2012). Analisis pengaruh pendapatan asli daerah (PAD) terhadap kinerja keuangan pada pemerintah kabupaten dan kota di Provinsi Sumatera Selatan. *Jurnal Ilmiah STIE MDP*, 2(1).
- Dian, P. S. (2010). *Modul perkuliahan metode penelitian*. Jakarta: Program Studi Magister Ilmu Hukum Unkrisna.
- Eni, H., Muhammad, I., & Sukardi. (2017). Proses terbentuknya permukiman etnis di Kota Palembang. *Jurnal Pendidikan Geografi*, 4(6).
- Fadli, M. (2021). Perubahan klasifikasi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan persetujuan bangunan gedung menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021: Analisis yuridis dan kajian.
- Halim, A. (2021). Analisis yuridis perubahan klasifikasi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan persetujuan bangunan gedung menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. *Wasaka Hukum*, 9(2).

- Iqbal, M. (2021). Klasifikasi bangunan gedung dan perubahan klasifikasi: Analisis yuridis dan kajian.
- Jamaluddin, M. (2021). Kontribusi teori contingency: Upaya mewujudkan good governance melalui e-government di Indonesia. *Assets*, 11(2).<https://doi.org/10.24252/assets.v11i2.23810>
- Lestari, S., & Djanggih, H. (2019). Urgensi hukum perizinan dan penegakannya sebagai sarana pencegahan pencemaran lingkungan hidup. *Masalah-Masalah Hukum*, 48.<https://doi.org/10.14710/mmh.48.2.2019.147-163>
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan (Edisi revisi)*. Yogyakarta: Andi.
- Mertokusumo, S. (2011). *Teori hukum (Cet. 1)*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Moh., M., & Sunardi, S. (2022). Aspek hukum perizinan pemanfaatan ruang dalam pembangunan perumahan dan permukiman. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*.
- Munif, D. V. (2022). Penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung di Kota Semarang. *MAGISTRA Law Review*, 3(2).<https://doi.org/10.35973/malrev.v3i02.2904>
- Parbuntian, S. (2025). Eksistensi menteri negara dalam sistem pertahanan pasca amandemen UUD 1945. Tangerang: Pustaka Mandiri Penerbit Buku Super.
- Ratih, D. R., & Nur, L. M. (2023). Implementasi kebijakan persetujuan bangunan gedung (PBG) di Kota Bukittinggi. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1).
- Rewansyah, A. (2010). *Reformasi birokrasi dalam rangka good governance*. Jakarta: Yusaitanas.
- Ridwan, H. (2014). *Hukum administrasi negara (Ed. revisi ke-7)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sahya, A. (2018). *Hukum administrasi negara*. Bandung: Pustaka Setia.
- Sampebulu, H. P. (2019). Penegakan hukum pemberian izin mendirikan bangunan di wilayah Bali. *Mimbar Keadilan*, 12(2), 238. <https://doi.org/10.30996/mk.v12i2.2534>
- Sedarmayanti. (2012). *Good governance: Kepemerintahan yang baik (Bagian kedua, edisi revisi)*. Bandung: Mandar Maju.
- Siswanto, S. (2012). *Victimologi dalam sistem peradilan pidana*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Soekanto, S. (2016). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Syafrizal, A., & Marto, L. S. (2021). Implementasi kebijakan persetujuan bangunan gedung (PBG) di Kota Palembang. *Jurnal Ilmu Administrasi dan Informasi (Junaidi)*, 1(1).
- Syamsuar. (2021). *Kebijakan dan peraturan pemerintah terkait bangunan gedung*. Bandung: Universitas Indonesia Press.
- Yudha, B. (2021). *Standar dan kriteria pemeriksaan bangunan gedung*. Jakarta: Badan Pengkajian dan Penerapan Teknologi (BPPT).

Yunus, W. (2014). Pengantar hukum tata ruang. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama.