

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Pembongkaran bangunan oleh pejabat pemerintah daerah merupakan bagian dari tugas eksekutif yang diatur oleh undang-undang untuk memperoleh izin umum, mengatur ruang, dan meningkatkan penggunaan lahan sesuai dengan sifatnya. Hal ini diatur oleh berbagai peraturan, seperti Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 4 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum,¹ dan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan,² yang memberi wewenang kepada pejabat pemerintah daerah untuk menertibkan bangunan tanpa izin. Namun, permasalahan muncul ketika pembongkaran dilakukan di atas tanah yang berstatus kepemilikan sah atau bahkan sedang menjadi objek sengketa di pengadilan. Dalam keadaan hukum, pembongkaran dapat bertentangan dengan asas proses hukum dan perlindungan hak milik warga negara, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)³, dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945.⁴

Di negara hukum (*rechtsstaat*), semua tindakan pemerintah, termasuk peraturan pembangunan dan pembongkaran, harus mematuhi hukum yang berlaku.

¹ Bupati Bogor, "Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Tentang Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa" (2015).

² B Kabupaten Bogor, *Peraturan Bupati Bogor Nomor 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung*, Berita Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2013 Nomor 81.

³ R Subekti and R Tjitrosudibio, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) 1838," *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. (2019): 11–28.

⁴ RI, "Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Dalam Satu Naskah" (1945): 1–28, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/101646/uud-no-->.

Salah satu jenis tindakan pemerintah yang sering menimbulkan masalah hukum dan sosial adalah pembongkaran paksa bangunan tanpa proses hukum yang semestinya, terutama ketika kepemilikan tanah sedang disengketakan. Fenomena ini menjadi masalah ketika pejabat pemerintah setempat menghancurkan bangunan milik warga dengan dokumen kepemilikan yang sah, seperti sertifikat tanah atau akta jual beli, tanpa mekanisme hukum yang lengkap atau prosedur administratif yang mengikat, yang dapat menimbulkan kecurigaan kuat adanya perbuatan melawan hukum. maka dari itu, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada pihak lain dapat menimbulkan pertanggung jawaban berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan tergolong perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).⁵ Unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan, kerugian, hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, serta adanya kesalahan.⁶ Berdasarkan *Arrest* tahun 1919 memperluas definisi unsur kedua perbuatan melawan hukum.⁷ Ini berarti seseorang dianggap bersalah karena telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365, yaitu:

1. *Melanggar hak orang lain; atau*
2. *Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat; atau*
3. *Perbuatan bertentangan dengan kesusilaan; atau*
4. *Bertentangan dengan keputusan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.*⁸

⁵ Subekti and Tjitrosudibio, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) 1838."

⁶ Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).

⁷ Muhammad Alifian Gerald Fauzi and Anna Erliyana, "Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)," *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023): 4357–4371.

⁸ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung: Binacipta, 1994), hlm. 82.

Kasus ini tidak hanya terjadi dalam hubungan antar warga negara, tetapi juga melibatkan lembaga pemerintah. Oleh karena itu, maraknya proyek pembangunan infrastruktur dan peningkatan fasilitas umum sering kali mengabaikan prosedur hukum yang benar dalam pengadaan atau penataan kembali tanah, termasuk pembongkaran bangunan di atas tanah sengketa. Hal ini menjadi sorotan karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memberikan landasan penting bagi tindakan pemerintah, dengan undang-undang tersebut menetapkan asas-asas umum penting pemerintah yang baik (AUPB) yang harus dipatuhi oleh semua pejabat publik.⁹ Sementara itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria juga menjamin stabilitas hukum pertanahan melalui pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang memperkuat kedudukan pemilik tanah yang sah.¹⁰ Juga bertentangan dengan asas proses hukum dan asas perlindungan hak milik yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan peraturan perundang-undangan lainnya Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat atau setidaknya aparaturnya yang berwenang harus mengetahui atau mengetahui bahwa setiap tindakan pembongkaran yang berdampak pada hak milik harus dilakukan dengan sanksi administratif yang jelas dan nyata, termasuk pemberitahuan dan peringatan, untuk

⁹ Administrasi Pemerintahan et al., “Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014, Nomor 292, Penjelasan Dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601),” no. 292 (2014).

¹⁰ Nicholas Billy Trisno and Habib Adjie, “Urgensi Pembaharuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 22, no. 3 (2024): 319–327.

menghindari kerugian dan memberikan kesempatan kepada warga negara untuk membela diri.

Hal ini tercermin jelas dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 220/Pdt.G/2018/PN.Cbi yang menjadi fokus kajian ini. antara sugiarto dengan Pemerintah Kabupaten Bogor dan instansi terkait. Dalam perkara ini, penggugat merupakan pemilik sah sebidang tanah di Desa Bojonggede, Kabupaten Bogor, yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli serta bukti pembayaran pajak (SPPT dan STTS).¹¹ Sejak tahun 1997, di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan permanen dan digunakan sebagai tempat tinggal dan usaha catering. Namun, pada pertengahan tahun 2017, penggugat menerima surat peringatan dari Dinas Perumahan dan Satpol PP Kabupaten Bogor, yang menyatakan bahwa bangunannya berada di pinggir saluran irigasi dan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Meskipun penggugat telah mengajukan permohonan izin administratif dan melakukan pembongkaran pagar rumah secara sukarela setelah musyawarah desa, namun pemerintah tetap melakukan pembongkaran paksa pada tanggal 30 November 2017, dengan menggunakan alat berat, tanpa menunjukkan surat perintah yang sah, tanpa bukti nyata lokasi, dan tanpa mekanisme hukum yang lengkap yang menyatakan bangunan tersebut ilegal atau melanggar hukum. Persoalan hukum yang diangkat dalam perkara ini tidak hanya menyangkut isi administratif Izin Mendirikan Bangunan, tetapi juga menyentuh aspek fundamental hukum perdata dan tata negara, yaitu hak atas

¹¹ Pengadilan Negeri Cibinong, *Putusan Nomor 220/Pdt.G/2018/PN Cbi*, tanggal 30 November 2018, diakses dari Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia,

properti, hak atas perlakuan yang adil, dan batasan kekuasaan eksekutif daerah. Pembongkaran paksa bangunan milik warga yang sah secara hukum, tanpa melalui proses verifikasi yang ketat dan tanpa mekanisme hukum yang lengkap terlebih dahulu, dapat dianggap sebagai tindakan melawan hukum oleh pemerintah daerah. Apalagi jika kemudian diketahui bahwa lokasi bangunan tersebut tidak berada di dalam jalur irigasi sebagaimana yang diklaim oleh pemerintah daerah sebelumnya dan proses perizinan sedang berjalan pada saat pembongkaran.

Persoalan utama muncul ketika menelaah ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasal 22 ayat (6) yang menyatakan bahwa:

“jika pemilik bangunan tidak mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka dikenakan sanksi pembongkaran bangunan gedung”.¹²

Dalam kasus ini, penggugat telah mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, tetapi pemerintah daerah tetap melakukan pembongkaran. Hal ini merupakan pelanggaran prosedur, penyalahgunaan wewenang, dan berpotensi merupakan perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut, tindakan tersebut bertentangan dengan asas proses hukum yang mewajibkan penyelesaian sengketa terlebih dahulu melalui mekanisme peradilan sebelum eksekusi. Fakta hukum menunjukkan bahwa pembongkaran terhadap objek sengketa secara perdata tanpa melalui sistem peradilan penuh atau prosedur administratif yang lengkap tersebut bukan saja melanggar asas *due process of law*, tetapi juga bertentangan dengan asas

¹² Pemerintah Kabupaten Bogor, *Peraturan Bupati Bogor Nomor 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung* (Cibinong: Pemerintah Kabupaten Bogor, 2013). 1–30.

kepastian hukum dan perlindungan hak milik sebagaimana dijamin dalam Hak atas harta benda, sebagai hak asasi warga negara, dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), khususnya Pasal 28D ayat (1):

“Setiap Orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”

serta Pasal 28H ayat (1):

“Setiap Orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan”

yang melindungi hak atas tempat tinggal.¹³ Fakta-fakta menunjukkan bahwa pembongkaran tersebut dilakukan dengan dalih melanggar ketentuan perizinan. Tidak hanya itu, pemerintah mengklaim bahwa bangunan melanggar garis sempadan irigasi, padahal bukti di persidangan membantah klaim tersebut. Proses pengajuan Izin Mendirikan Bangunan penggugat yang sedang berlangsung diabaikan. Pembongkaran tersebut dilakukan tanpa menunggu proses perizinan atau putusan pengadilan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum juga memuat ketentuan mengenai kewajiban pemberian ganti rugi dan proses pengambilan keputusan.¹⁴ Hal ini menimbulkan kerugian materiil berupa kerusakan bangunan dan hilangnya manfaat ekonomi, serta kerugian non-materiil bagi penggugat, Fakta-fakta ini menegaskan adanya

¹³ RI, “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Dalam Satu Naskah.”

¹⁴ Ian Edward Hamonangan Butar Butar et al., “Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012,” *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa* 1, no. 3 (2023): 236–259.

pertentangan antara norma kekuasaan negara dengan norma hukum perdata yang melindungi hak milik.

putusan ini menunjukkan bagaimana Proses pembongkaran tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pemerintah di kawasan padat penduduk perkotaan masih mengabaikan prinsip-prinsip perlindungan dan pemenuhan hak asasi manusia, terutama terhadap jaminan perlindungan hak atas tempat tinggal yang layak bagi warga terdampak penggusuran, dan jaminan keberlanjutan hidup warga terdampak.¹⁵ Di sinilah letak masalahnya, sebagai badan administratif nasional, pemerintah memiliki wewenang atas perencanaan tata guna lahan, tetapi tidak dapat mengesampingkan atau mengabaikan prosedur hukum yang berlaku. Lebih lanjut, jika terbukti bahwa pemerintah daerah telah melanggar prosedur dan menyebabkan kerugian bagi warga, Dalam masalah pertanahan, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 18 yaitu:

“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”

Pada penjelasan Pasal ini yaitu membatasi pencabutan hak atas tanah hanya untuk kepentingan umum dengan ganti kerugian yang layak.¹⁶ hal ini menimbulkan pertanyaan tentang tanggung jawab hukum perdata dalam perbuatan pemerintah daerah.

¹⁵ Ridha Wahyuni, “Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran Di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif Ham,” *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (2022): 37–55.

¹⁶ Nicholas Billy Trisno and Habib Adjie, “Urgensi Pembaharuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

Hak individu atas tanah dan bangunan di Indonesia memiliki perlindungan yang kuat baik secara konstitusional maupun dalam hukum agraria. Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28H ayat (4):

“setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”

Maksud dari Pasal diatas menegaskan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi, dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Perlindungan ini dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya Pasal 20 ayat (1):

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”

yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, serta Pasal 21 ayat (1):

“Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

yang menetapkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik tersebut. Bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut juga dilindungi melalui konsep Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 35:

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.*
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.*

(3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

yang dimana pada isi Pasal tersebut yaitu memberikan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah dalam jangka waktu tertentu.

Namun, perlindungan hak milik ini seringkali bersinggungan dengan ketentuan hukum administrasi yang mengatur penertiban bangunan. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada Pasal 44 ayat (1):

“Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemnuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan dikenakan sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.”

Yang dimana memberi kewenangan kepada pemerintah untuk menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelanggaran, termasuk peringatan tertulis, penghentian kegiatan, pencabutan izin, hingga pembongkaran bangunan. Ketentuan ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada Pasal 115 ayat (2):

“Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dikenakan sanksi perintah pembongkaran.”

yang menyatakan bahwa pemilik wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan sebelum mendirikan bangunan.¹⁷ Jika suatu bangunan dibangun tanpa memiliki Izin Mendirikan Bnagunan, pemerintah daerah wajib mengikuti prosedur administratif, termasuk mengeluarkan surat peringatan, surat peringatan tertulis, atau segera menghentikan kegiatan.¹⁸ Jika pemerintah segera melakukan pembongkaran tanpa

¹⁷ Elfarda Sammaulana Ikhsani and M S Rifki, “Inovasi Tata Kelola Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Pontianak,” *Matra Pembaruan* 1, no. 3 (2017): 143–152.

¹⁸ Bruce Anzward, Sri Endang Rayung Wulan Heri Fajariyanto, “Artikel LEGAL SUPERVISION OF LICENSING ESTABLISHMENT OF BUILDING (IMB) BUILDING COMPANY BUILDING IN NORTH PASER PENAJAM DISTRICT,” *Lex Suprema* 2 (2020): 589–605.

mengikuti prosedur administratif ini, tindakan tersebut dapat melanggar Asas administrasi Pemerintah yang Baik dan berpotensi sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁹ Prosedur administratif ini sering dianggap sebagai jenis "*somasi administratif*" karena memberi warga kesempatan untuk memperbaiki atau mempertahankan hak-hak mereka.

Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, penelitian ini secara khusus membahas pembongkaran yang dilakukan di atas tanah milik sah dan tanah sengketa perdata, dengan mengidentifikasi pemerintah sebagai pelaku perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, penelitian ini mengisi *research gap* berupa analisis pertentangan norma antara kewenangan penertiban bangunan dan prinsip perlindungan hak milik menurut hukum perdata, Di sinilah yang menjadi letak *research gap* dari penelitian ini, yaitu pembahasan tentang aspek perdata dan tanggung jawab hukum pemerintah daerah dalam konteks pembongkaran Dilaksanakan tanpa mekanisme hukum yang lengkap di atas tanah sengketa, suatu aspek yang tidak banyak dibahas dalam penelitian-penelitian sebelumnya.

Topik ini penting untuk ditulis dan dikaji karena menyangkut kepastian hukum dalam pelaksanaan kewenangan pengaturan oleh pemerintah daerah. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa tindakan pengaturan ini tidak melanggar hak-hak sipil warga negara, khususnya hak atas perlindungan hukum dan hak milik. Tanpa adanya regulasi yang jelas mengenai pembongkaran lahan

¹⁹ William Alfred, "Tinjauan Yuridis Terhadap Terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Atas Bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bang)" (2020).

sengketa, tindakan sepihak pemerintah berpotensi melanggar asas-asas negara hukum. Situasi ini dapat menimbulkan ketidakpastian dan memicu gugatan secara spontan dengan dasar melampaui kewenangan ataupun secara perdata. Penelitian ini krusial dalam menekankan fakta bahwa pemerintah, sebagai pemegang kedaulatan, harus mematuhi asas-asas hukum. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah bagi perancangan mekanisme pengaturan yang selaras dengan prinsip-prinsip proses hukum dan perlindungan hak milik warga negara.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah pembongkaran oleh pemerintah daerah terhadap bangunan yang sedang diajukan permohonan izin mendirikan bangunannya dapat dibenarkan?
2. Apakah Tindakan pembongkaran terhadap bangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas penelitian bertujuan untuk:

1. Untuk memperoleh kejelasan pembongkaran oleh pemerintah daerah terhadap bangunan yang sedang diajukan permohonan izin mendirikan bangunan nya dapat dibenarkan

2. Untuk menganalisis Tindakan pembongkaran terhadap bangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

1.4. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, kegunaan penelitian dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk berkontribusi pada pengembangan kajian hukum, khususnya di bidang hukum perdata, yang membahas batasan-batasan tindakan administratif yang diambil oleh pemerintah daerah terkait properti yang disengketakan. Melalui pendekatan hukum terhadap tindakan pembongkaran yang tidak didasarkan pada putusan pengadilan, penelitian ini diharapkan dapat memperdalam pemahaman akademis tentang perbuatan melawan hukum (PMH) dan memberikan pengetahuan ilmiah yang relevan dengan penelitian hukum perdata.

2. Kegunaan praktis

Diharapkan penelitian ini juga memberikan manfaat praktis bagi berbagai pihak, terutama pemerintah daerah dan masyarakat. Bagi pemerintah daerah, hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman dalam merumuskan dan menerapkan kebijakan pengaturan bangunan agar tetap sesuai dengan hukum. Bagi masyarakat umum, penelitian ini dapat

meningkatkan pemahaman tentang hak atas tanah dan bangunan yang dilindungi secara hukum serta menjadi sumber informasi dalam menghadapi tindakan yang berpotensi melanggar hak sipil. Selain itu, penelitian ini juga dapat bermanfaat bagi praktisi hukum dalam memberikan perlindungan hukum kepada korban pembongkaran yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah.

1.5. Keaslian penelitian

Table 1.1 Keaslian Penelitian

No	Judul penelitian sebelumnya	Rumusan masalah penelitian sebelumnya	Isu hukum penelitian sebelumnya	Perbedaan dengan tugas akhir yang diusulkan
1.	Tinjauan Yuridis Terkait Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun (Ade Chyntia Rizana, skripsi, fakultas hukum, universitas medan area, 2023)	1. Bagaimana Ketentuan-Ketentuan Mengenai Kewajiban Pendirian Bangunan Di Bantaran Sungai Terkait Dengan Tata Ruang, Lingkungan, Dan Ganti Rugi? 2. Bagaimana Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Di Atas Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun? 3. Bagaimana Implikasi	Pendirian bangunan tanpa IMB di sempadan sungai oleh masyarakat; pelanggaran terhadap peraturan tata ruang	Laporan ini berfokus pada pelaku masyarakat, bukan pemerintah. Laporan ini tidak membahas pembongkaran bangunan oleh pemerintah, status tanah yang disengketakan, atau apakah putusan pengadilan diperlukan sebelum tindakan dapat diambil.

		Penyelesaian Sengketa Perdata Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun?		
2.	Problematisa Hukum Penyelesaian Tindakan Faktual dan/atau Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah Sebagai Objek Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus : Putusan Nomor 26/G/TF/2020/PTUN .SMG, Putusan Nomor 99/G/2020/PTUN-JKT, dan Putusan Nomor 230/GTF/2019/PTUN -JKT) (Nur Rohman, S.H, Tesis, fakultas hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023.)	1. Apakah tindakan faktual dan/atau Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah (OOD) setelah terbit Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah (OOD) sepenuhnya menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara? 2. Apa pertimbangan hukum Majelis Hakim PTUN dalam menentukan obyek sengketa pada Putusan Nomor 26/G/TF/2020/PTU N.SMG, Nomor 99/G/2020/PTUN-JKT, dan Nomor 230//GTF/2019/PTU N-JKT ?	Kompetensi absolut PTUN vs Pengadilan Negeri dalam mengadili tindakakn faktual pemerintah (<i>Onrechtmatige Overheidsdaad/OOD</i>) pasca berlakunya UU AP dan Perma No.2 Tahun 2019; studi tiga putusan PTUN.	Penelitian Nur Rohman mengkaji PMH oleh pemerintah dari perspektif hukum administrasi negara (PTUN), bukan dari perspektif hukum perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Penelitian tersebut tidak membahas pembongkaran bangunan yang sedang dalam proses permohonan IMB/PBG, tidak mengkaji tanggung jawab perdata pemerintah daerah, dan tidak menganalisis putusan Pengadilan Negeri. Skripsi yang diusulkan justru mengisi celah hukum tersebut melalui analisis PMH perdata berdasarkan Putusan PN Cibinong Nomor 220/Pdt.G/2018/PN. Cbi

3.	Peranan Satuan Polisi Pamong Praja dalam Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan (Agustria, Dimas, Skripsi/Tugas Akhir, Institut Pemerintahan Dalam Negeri, 2025) http://eprints.ipdn.ac.id/20427/	1. Bagaimana peran Satuan Polisi Pamong Praja dalam melakukan pengawasan terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Palembang? 2. Apa saja faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pengawasan IMB oleh Satpol PP?	Kewenangan dan pelaksanaan fungsi pengawasan IMB oleh Satpol PP berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ditinjau dari perspektif ilmu pemerintahan.	Penelitian Agustria mengkaji aspek pengawasan administratif dan peran kelembagaan Satpol PP, bukan tanggung jawab perdata pemerintah daerah atas pembongkaran. Penelitian tersebut tidak menganalisis unsur-unsur PMH Pasal 1365 KUHPerdata, tidak mengkaji studi putusan pengadilan perdata, dan tidak membahas kondisi bangunan yang sedang dalam proses permohonan izin pada saat pembongkaran.
----	--	---	--	--

Sumber: Bahan Hukum Sekunder yang diolah

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang menitik beratkan pada kajian asas-asas hukum, kaidah-kaidah, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan melalui telaah bahan pustaka atau data sekunder, termasuk peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan. Pendekatan ini bertujuan untuk mengungkap prinsip-prinsip hukum, sistem hukum, dan doktrin hukum yang

digunakan untuk menyelesaikan permasalahan hukum tertentu dalam kasus tertentu yang diteliti oleh penulis.²⁰ Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada sumber hukum tertulis seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, jurnal, dan buku-buku yang berkaitan dengan kewenangan pemerintah dan perlindungan hak atas tanah dalam hukum perdata. yang dimana untuk menjawab isu hukum tentang perbuatan melawan hukum oleh aparaturnegara dalam tindakan penertiban bangunan di atas tanah yang disengketakan.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Studi ini akan menggunakan pendekatan perundang-undangan *statute approach* untuk mengkaji ketentuan hukum terkait kewenangan pemerintah daerah untuk merobohkan bangunan tanpa penetapan pengadilan, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah. Dalam penelitian ini, pendekatan perundang-undangan berupa studi kasus (*case study*) diterapkan untuk mengkaji penerapan norma atau kaidah hukum dalam praktik hukum pada situasi tertentu,²¹ Studi ini mengkaji putusan No. 220/Pdt.G/2018/PN.Cbi dari Pengadilan Negeri Cibinong. Melalui pendekatan ini, yang perlu dipahami untuk menganalisis bagaimana hakim

²⁰ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat) (Jakarta: Rajawali Pers, 2001) 13-14.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Revisi. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005) 134.

menilai tindakan pemerintah daerah dalam merusak bangunan warga dan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk mencapai sampai kepada putusan.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data/ Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan. Penelitian hukum normatif mengutamakan penelusuran dan analisis bahan hukum tertulis yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan pendapat ahli hukum.²² Teknik ini digunakan karena penelitian ini berfokus pada kajian perbuatan melawan hukum oleh pemerintah daerah dalam penertiban bangunan (Studi Putusan Nomor 220/Pdt.G/2018/PB.Cbi) , sehingga semua data yang dikumpulkan merupakan data sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang mengikat secara hukum dan karenanya berwenang. Dalam kajian ini, sumber hukum primer terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata/Burgerlijk Wetboek).
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

²² Ibid., 93.

- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 6) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- 7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- 8) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- 11) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad).
- 12) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung.
- 13) Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan.

14) Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 63 Tahun 2013 tentang
Izin Mendirikan Bangunan.

15) Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2016 tentang
Ketertiban Umum.

16) Peraturan Bupati Kuningan Nomor 52 Tahun 2020 tentang
Pembongkaran Bangunan Gedung dan Bangunan Bukan Gedung.

17) Peraturan Bupati Kuningan Nomor 52 Tahun 2020 tentang
Pembongkaran Bangunan Gedung dan Bangunan Bukan Gedung.

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder adalah semua publikasi hukum yang memberikan penjelasan tentang sumber hukum primer.²³ Dalam kajian ini, bahan hukum sekunder meliputi buku teks hukum perdata, literatur tentang kewenangan pemerintah daerah, artikel dan jurnal ilmiah yang membahas tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), serta pendapat para ahli hukum tentang batasan kewenangan pemerintah dalam pengaturan bangunan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan dan panduan atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan

²³ Santoso, A. P. A., Rifai, A., Wijayanti, E., & Prastyanti, R. A. (2022). Pengantar Metodologi Penelitian Hukum. *Yogyakarta: Pustakabarupress*.107.

direktori legislatif yang membantu memperdalam pemahaman konsep hukum.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan ini melibatkan penelaahan terhadap tiga jenis bahan hukum: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Peneliti mengumpulkan bahan hukum dengan cara membaca, mengamati, menyimak, dan mencari secara daring. Proses pengumpulan data dibagi menjadi beberapa tahap:

- a. Peneliti mengidentifikasi sumber hukum yang relevan, baik yang tersedia di perpustakaan maupun yang dapat diakses langsung dari sumber aslinya.
- b. Peneliti melakukan inventarisasi bahan hukum yang terkumpul, dengan mengurutkannya secara sistematis berdasarkan jenis dan relevansinya dengan permasalahan penelitian.
- c. Peneliti mencatat dan menyalin bagian-bagian penting dari bahan hukum yang relevan pada lembar sitasi, kemudian memberikan skor klasifikasi berdasarkan jenis dan urutan sumbernya.
- d. Peneliti menganalisis bahan hukum yang diperoleh berdasarkan permasalahan penelitian dan tujuan yang ingin dicapai.

1.6.4 Metode Analisis data/ bahan hukum

Teknik analisis hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah silogisme deduktif. Dengan metode ini, peneliti mengkaji apakah tindakan pemerintah kota dalam membongkar tanah sengketa tanpa penetapan pengadilan

telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Premis utamanya adalah aturan dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati hak milik secara penuh, dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menetapkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian harus diganti rugi oleh pelakunya. Premis minor Fakta bahwa pemerintah kota, dalam perkara Pengadilan Negeri Cibinong No. 220/Pdt.G/2018/PN Cbi, membongkar bangunan di atas tanah milik warga tanpa penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan asas minor. Jika tindakan tersebut tidak memiliki dasar hukum dan melanggar hak milik yang sah, maka menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum. Namun, jika terdapat ketentuan khusus yang memperbolehkan pemerintah kota untuk melakukan pembongkaran tanpa melalui sistem peradilan penuh atau prosedur administratif yang lengkap, perlu dikaji lebih lanjut apakah pemberian wewenang tersebut sesuai dengan asas proses hukum dan asas perlindungan hak milik.