



RANCANGAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN LOMBOK UTARA

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

NASKAH AKADEMIK

DINAS PEKERJAAN UMUM, PENATAAN RUANG,
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
KABUPATEN LOMBOK UTARA

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kami dapat menyelesaikan dokumen penjelasan Raperda sebagai salah satu syarat kelengkapan pengajuan draft Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung (PBG) yang diusulkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang, Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lombok Utara.

Peraturan Daerah (Perda) tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (PBG) merupakan instrumen penting untuk mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah. Perda PBG menjadi sangat penting karena pengaturan yang dimuat mengakomodasi berbagai hal yang bersifat administratif dan teknis dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah.

Perda PBG perlu dibuat sebagai peraturan yang bersifat operasional di setiap daerah, sebagaimana diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Di dalam penjelasan umum UU-BG paragraf terakhir berbunyi: “... *Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini*”.

Sebagai pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (dikenal dengan istilah PP Bangunan Gedung), adapun untuk melengkapi muatan lokal yang spesifik maka setiap daerah sangat ditekankan untuk membuat peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung di masing-masing daerah dengan tetap mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi di atasnya.

Dokumen penjelasan ini merupakan gambaran umum secara akademis dari draft rancangan peraturan daerah yang secara formal disusun identik sebagaimana halnya penyusunan sebuah Naskah Akademik. Kami berharap kiranya dapat bermanfaat bagi proses penyusunan Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung (PBG) dan pada akhirnya dapat berkontribusi penting dalam proses percepatan penyelesaian Perda PBG di Kabupaten Lombok Utara. Kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas berbagai kontribusi, masukan, kritik dan saran yang telah diberikan oleh berbagai pihak dalam proses penyusunan dokumen penjelasan Raperda PBG ini. Adapun apabila ditemukan kesalahan serta ketidaksempurnaan yang ada karena keterbatasan ilmu dan pengalaman kami, maka kami mohon maaf yang sebesar-besarnya dan kami sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan kedepannya.

Gangga, 2022

Penyusun

DAFTAR ISI

	Hal.
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG	
B. IDENTIFIKASI MASALAH	
C. TUJUAN DAN KEGUNAAN	
D. METODE	
 BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	
A. KAJIAN TEORETIS	
B. ASAS-ASAS YANG MENDASARI PENYUSUNAN NORMA	
C. PRAKTIK PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN LOMBOK UTARA	
D. IMPLIKASI PENERAPAN PERDA PENYELENGGARA- AN BANGUNAN GEDUNG TERHADAP ASPEK KEHIDUPAN MASYARAKAT DAN DAMPAKNYA TERHADAP BEBAN KEUANGAN DAERAH	
 BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT	
A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT ATRIBUSI	
B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT DELEGASI	
C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT TEKNIS PEMBENTUKANNYA	
D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT SUBSTANSI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	
 BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS ...	
A. LANDASAN FILOSOFIS	
B. LANDASAN SOSIOLOGIS	
C. LANDASAN YURIDIS	
 BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LING- KUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	
A. SASARAN YANG AKAN DIWUJUDKAN OLEH PERDA TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	
B. JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN	

C. RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERDA
TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN
GEDUNG
BAB VI PENUTUP
A. SIMPULAN
B. SARAN
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN : DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sehubungan dengan telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang merupakan perangkat hukum yang dapat digunakan sebagai landasan bagi aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung baik oleh negara maupun oleh masyarakat. Sebagai pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (dikenal dengan istilah PP Bangunan Gedung). Menurut Pasal 3 UU Bangunan Gedung, pengaturan tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung ditujukan untuk:

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 merupakan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dimana dalam peraturan ini disebutkan bahwa Pemerintah menghapus status Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menggantikannya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persetujuan Bangunan Gedung merupakan perizinan yang digunakan untuk dapat membangun bangunan baru atau mengubah fungsi teknis bangunan tersebut. Peraturan Pemerintah ini juga mengatur mengenai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, Standar Teknis, Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Sanksi Administrasi, Peran Masyarakat dan Pembinaan. Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung dan klasifikasi bangunan gedung. Fungsi bangunan gedung sendiri merupakan ketentuan pemenuhan standar teknis yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedung. Fungsi bangunan gedung meliputi:

1. fungsi hunian, mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia
2. fungsi keagamaan, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah
3. fungsi usaha, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha
4. fungsi social budaya, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan social dan budaya
5. fungsi khusus, mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri

Dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa fungsi serta klasifikasi bangunan Gedung dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan juga Surat Bukti Kepemilikan Bangunan

Gedung (SBKBG). Fungsi tersebut ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung. Bangunan Gedung dengan fungsi harus didirikan pada lokasi sesuai dengan ketentuan RDTR. Dalam hal RDTR belum disusun atau belum tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang. Penetapan klasifikasi Bangunan Gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian bangunan Gedung, kepemilikan bangunan Gedung dan klas bangunan. Fungsi bangunan Gedung serta klasifikasi bangunan Gedung dicantumkan dalam PGB, SLF dan SBKBG. Jika terdapat perubahan fungsi atau klasifikasi bangunan Gedung maka pemilik wajib mengajukan perubahan PBG.

Sebelumnya, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menggunakan istilah IMB atau Izin Mendirikan Bangunan, namun peraturan tersebut telah dicabut sehingga kini istilah IMB tidak lagi digunakan dan diganti dengan PBG atau Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis bangunan Gedung. Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG. Adapun fungsi dari bangunan Gedung yang terdiri dari 5 jenis diantaranya yaitu fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi social budaya, dan fungsi khusus. Fungsi dari Persetujuan Bangunan Gedung (PGB) ini sendiri adalah agar bangunan-bangunan yang didirikan nantinya tidak menyebabkan dampak negative terhadap Pengguna dan lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu, seluruh standar teknis harus dipenuhi sebelum dilakukannya pelaksanaan konstruksi. Selain untuk membangun bangunan baru, PBG ini juga diwajibkan untuk suatu bangunan yang nantinya mengalami perubahan fungsi, atau disebut PGB perubahan. Untuk bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), maka terlebih dahulu pemilik Gedung harus mengurus Sertifikat Laik Fungsi (SLF) baru bisa memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung, baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya. Secara hukum, hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang menyatakan bahwa setiap bangunan gedung harus selalu dalam kondisi kokoh dan laik fungsi. Sebagai bukti legalnya, pemerintah daerah dapat menerbitkan SLF bangunan gedung. Secara umum, adapun manfaat penilaian kelaikan bangunan gedung secara umum dan manfaat memiliki SLF (Sertifikat Laik Fungsi) bagi pemerintah maupun pengguna/pemilik bangunan gedung adalah sebagai berikut:

1. Mewujudkan bangunan gedung yang tertib secara administratif dan andal secara teknis sehingga dapat menjamin keselamatan, kesehatan, keamanan, dan kemudahan bagi penggunanya;
2. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari PBB dan operasionalisasi bangunan Gedung;
3. Meningkatkan nilai bangunan Gedung;
4. Mendorong investasi di daerah, karena persyaratan penerbitan SLF dapat digunakan sebagai:
 - a. Syarat agar perumahan (formal dan swadaya) dapat dihuni

- b. Syarat pembuatan akta pemisahan (rumah susun dan bangunan gedung dengan konsep strata title/hak milik atas satuan rumah susun);
 - c. Syarat WTO (*World Trade Organization*) dan ILO (*International Labour Organization*) untuk bangunan industri
5. Mendorong perkembangan sektor pariwisata dan perekonomian daerah.

Selain PBG dan SLF, Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) merupakan surat tanda bukti hak atas status kepemilikan bangunan Gedung. Dinas teknis akan menindaklanjuti surat pernyataan kelaikan fungsi dengan penerbitan SLF dan surat kepemilikan Bangunan Gedung yang meliputi SBKBG, sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun atau sertifikat hak milik satuan rumah susun. SBKBG meliputi diantaranya dokumen SBKBG dan lampiran dokumen SBKBG. Dokumen SBKBG mengatur informasi mengenai :

- a. Kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung
- b. Alamat Bangunan Gedung
- c. Status hak atas tanah
- d. Nomor Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)
- e. Nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF

Adapun lampiran dokumen SBKBG meliputi informasi diantaranya :

- a. Surat perjanjian pemanfaatan tanah
- b. Akta pemisahan
- c. Gambar situasi
- d. Akta fidusia bila dibebani hak

SBKBG diterbitkan berbarengan dengan SLF melalui laman SIMBG. Proses penerbitan SLF dan SBKBG dilaksanakan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, pengaturan bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 10 Tahun 2015 tentang bangunan Gedung yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung harus menyesuaikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya. Dengan penyesuaian pengaturan tentang bangunan Gedung tersebut diharapkan terwujud bangunan gedung di Kabupaten Lombok Utara yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib sehingga menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Lombok Utara. Di samping itu, agar penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi lokal, maka keberadaan Perda yang mengatur bangunan gedung menjadi penting untuk diupayakan. Dengan demikian, melalui Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kabupaten Lombok Utara, maka penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Lombok Utara akan mempunyai dasar hukum yang tidak saja sejalan dengan peraturan perundang-undangan di pusat, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi masyarakat daerah Kabupaten Lombok Utara. Melalui Perda inilah Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara akan mempunyai landasan hukum dalam penyelenggaraan

bangunan gedung, dan masyarakat Kabupaten Lombok Utara akan mempunyai rujukan dalam mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana teori dan praktek pelaksanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara saat ini?
2. Bagaimana pelaksanaan dan pengaturan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara?
3. Apakah yang menjadi dasar pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung?
4. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara?

C. Tujuan dan Kegunaan

Kegiatan penyusunan Naskah Akademik sesuai dengan ruang lingkup dan identifikasi masalah sebagaimana yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Tujuan

Disusunnya Naskah Akademik untuk rancangan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditujukan untuk:

- a. Mengetahui landasan teori dan praktek pelaksanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- b. Mengetahui pelaksanaan dan pengaturan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara.
- c. Mengetahui dasar pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- d. Mengetahui sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara?

2. Kegunaan

Kegunaan Naskah Akademik untuk rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara adalah:

- a. Sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara;
- b. Sebagai bahan awal bagi pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat memberikan masukan bagi terbentuknya Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara.

D. Bahan dan Data.

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini dilakukan melalui metode studi yuridis-normatif (*statute approach*), kajiankepustakaan/dokumentasi (*conceptual and comparative approach*) dan diskusi kelompok/wawancara. Teknik pengumpulan datanya dilakukan melalui studi yuridis-normatif dan kajian pustaka/dokumentasi. Studi yuridis-normatif dilakukan

melalui penelaahan produk hukum terkait Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung seperti peraturan perundang-undangan terkait baik di tingkat undang-undang maupun peraturan pelaksanaan dan berbagai dokumen hukum terkait.

Studi kepustakaan dilakukan terhadap semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan Rancangan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sedang disusun. Studi kepustakaan sangat bermanfaat agar Peraturan Daerah yang disusun sifatnya memperkuat, memerinci dan menjelaskan peraturan dan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi seperti Undang-undang dan Peraturan Pemerintah.

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

I. KAJIAN TEORETIS

A. Pengertian Bangunan Gedung.

Dalam kamus bahasa Inggris, Building bisa diartikan bangunan atau rumah. Berikut ini pengertian bangunan dari beberapa sumber :

- a. Menurut Vitruvius di dalam bukunya *De Architectura*, Bangunan yang baik haruslah memiliki keindahan atau estetika (*Venustas*), kekuatan (*Firmitas*), dan kegunaan atau fungsi (*Utilitas*). Sehingga bangunan tidak hanya sekedar berdiri saja, melainkan harus mempunyai tiga unsur yang disebutkan diatas (Sumoharjo, 2009).
- b. Menurut pernyataan dari kampus Wartawarga Gunadarma, Bangunan biasanya dikonotasikan dengan rumah, gedung ataupun segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya seperti halnya jembatan dan konstruksinya serta rancangannya, jalan, dan sarana telekomunikasi (<http://wartawarga.gunadarma.ac.id>, 2009).
- c. Menurut situs blog “Perbedaan Bangunan dan Arsitektur”, Bangunan adalah suatu susunan elemen-elemen yang membentuk fungsi untuk mewadahi aktivitas manusia dengan segala komponen yang dibutuhkan dalam aktivitasnya. Ia memiliki bentuk dan dimensi yang dapat menaungi dengan memiliki kekakuan dan kekokohan yang dapat melindungi manusia dan segala aktivitas di dalamnya dari segala gangguan. Karena bangunan berfungsi untuk mewadahi aktivitas manusia maka ia harus mempunyai keadaan yang dibutuhkan oleh manusia yaitu kenyamanan, keamanan, dan efisiensi, serta kebutuhan-kebutuhan manusia yang lain (<http://mengerjakantugas.blogspot.com>, 2009).
- d. Menurut Dian Ariestadi dalam bukunya *Teknik Struktur Bangunan*, Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang di atas atau di bawah tanah dan menyatu dengan tempat kedudukan di air (Ariestadi, 2008: 1)

Dari beberapa sumber diatas tentang pengertian bangunan, bisa disimpulkan bahwa bangunan yaitu tempat hunian yang memiliki bentuk dan dimensi yang dapat menaungi penghuni dan memiliki kekuatan serta kekokohan. Bangunan juga berfungsi untuk mewadahi kebutuhan manusia maupun aktivitas yang dikerjakan. Dalam kajian arsitektur, bangunan harus mempunyai prinsip-prinsip keindahan atau estetika (*Venustas*), kekuatan (*Firmitas*), dan kegunaan atau fungsi (*Utilitas*) serta sebagai tempat berlindung bagi penghuni atau user yang ada didalamnya. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia di atas, bangunan diartikan menurut arti katanya. Bangunan adalah kata benda, dengan kata kerjanya bangun atau membangun, sehingga bangunan dapat diartikan sebagai yang dibangun atau yang didirikan. Bangunan adalah segala sesuatu yang dibangun untuk suatu kepentingan tertentu. Dengan definisi demikian, hampir semua bentuk yang didirikan atau dibangun dapat disebut sebagai bangunan, seperti gedung, rumah, jembatan, jalan, tugu, kios, warung dan banyak lagi contoh yang dapat disebutkan. Namun dilihat dari arti yang lebih khusus, bangunan harus memenuhi

syaratsyarat lebih khusus pula, sehingga bangunan benar-benar dapat disebut sebagai bangunan seperti yang dimaksud dalam perancangan.

Salah satu upaya peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha yaitu penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha, meliputi persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat laik fungsi. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau di air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Setiap bangunan gedung memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, fungsi bangunan gedung harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR dan fungsi bangunan gedung dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung. Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Pelaksanaan konstruksi dilakukan setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

1. Fungsi dan Kalsifikasi Bangunan Gedung; bangunan gedung ditetapkan berdasarkan fungsi Bangunan Gedung dan klasifikasi Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung, meliputi: fungsi hunian; fungsi keagamaan; fungsi usaha; fungsi sosial dan budaya; dan fungsi khusus. Kemudian Bangunan Gedung diklasifikasikan berdasarkan: tingkat kompleksitas; tingkat permanensi; tingkat risiko bahaya kebakaran; lokasi; ketinggian Bangunan Gedung; kepemilikan Bangunan Gedung; dan kelas bangunan.
2. Standar Teknis Bangunan Gedung; adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.¹³ Standar Teknis Bangunan meliputi: Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung, standar Pemanfaatan Bangunan Gedung, standar pembongkaran Bangunan Gedung, ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan, ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus, ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau, ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara, ketentuan dokumen dan ketentuan pelaku penyelenggaraan Bangunan Gedung. Lebih rinci dapat diuraikan seperti dibawah ini:
 - a. Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, meliputi: ketentuan tata bangunan; ketentuan keandalan Bangunan Gedung; ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau di air; dan ketentuan desain prototipe.
 - b. Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Kosntruksi Bangunan Gedung, meliputi: pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; kegiatan pengawasan konstruksi; dan sistem manajemen keselamatan konstruksi. Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung; Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung

jawab atas pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya. Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung, melalui kegiatan, meliputi: penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala; pelaksanaan sosialisasi, promosi dan edukasi kepada Pengguna dan/atau Pengunjung Bangunan Gedung; pelaksanaan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala; pengelolaan rangkaian kegiatan Pemanfaatan termasuk pengawasan dan evaluasi; dan penyusunan laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala.

- c. Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan; Bangunan Gedung Cagar Budaya adalah Bangunan yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya. Standar teknis Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan, meliputi: ketentuan tata bangunan; ketentuan Pelestarian; dan ketentuan keandalan Bangunan Gedung Cagar Budaya.
- d. Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus; Bangunan Gedung Fungsi Khusus adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi. Selain harus memenuhi ketentuan standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, Bangunan Gedung Fungsi Khusus juga harus memenuhi standar perencanaan dan perancangan teknis khusus serta standar keamanan (*security*) fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau Lembaga terkait. Standar perencanaan dan perancangan teknis khusus yang ditetapkan oleh instansi atau Lembaga terkait, meliputi: ketentuan pemilihan lokasi yang mempertimbangkan potensi rawan bencana alam sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, rencana detil tata ruang atau rencana tata bangunan dan lingkungan; ketentuan lokasi dengan mempertimbangkan radius batas keselamatan hunian masyarakat, pemeliharaan kelestarian lingkungan dan penetapan radius batas pengamanan; ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus; dan spesifikasi teknis Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang ditetapkan oleh instansi atau Lembaga terkait yang berwenang.
- e. Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau; Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis bangunan gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya. Standar teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada. Pengenaan Standar Teknis Bangunan Gedung Hijau dibagi berdasarkan kategori wajib

(*mandatory*) atau disarankan (*recommended*). Bangunan Gedung dengan kategori wajib (*mandatory*) meliputi: Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi); Bangunan Gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) di atas 4 (empat) lantai dengan luas lantai paling sedikit 5.000 m² (lima ribu meter persegi); Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi); dan Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi). Bangunan Gedung dengan kategori disarankan (*recommended*) meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung yang telah ditetapkan di atas. Prinsip BGH meliputi: perumusan kesamaan tujuan, pemahaman, serta rencana tindak; pengurangan (*reduce*) penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam, maupun sumber daya manusia; pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun nonfisik; penggunaan kembali (*reuse*) sumber daya yang telah digunakan sebelumnya; penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*); perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya Pelestarian; mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana; orientasi pada siklus hidup; orientasi pada pencapaian mutu yang diinginkan; j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berkelanjutan; dan peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan, dan manajemen dalam implementasi.

- f. Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara meliputi tahap pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran. Beberapa Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Negara dapat diuraikan seperti dibawah ini: Ketentuan Klasifikasi, Standar Luas dan Standar Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara; Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Kegiatan Persiapan; Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Perencanaan Teknis; Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Pelaksanaan Konstruksi; Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Pengawasan Konstruksi; Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Pascakonstruksi; Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Pemanfaatan; Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Pembongkaran; Penyelenggara Bangunan Gedung Negara; dan Pendanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara.
- g. Ketentuan Dokumen. Setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi:
 - dokumen tahap perencanaan teknis; Dalam ketentuan tahap perencanaan teknis Bangunan Gedung, penyedia jasa perencanaan harus membuat dokumen rencana teknis dan perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi. Dokumen rencana teknis, meliputi: dokumen rencana arsitektur, dokumen rencana struktur, dokumen rencana utilitas dan spesifikasi teknis Bangunan Gedung demikian juga dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi mencakup laporan uraian perhitungan biaya berdasarkan perhitungan volume masing-masing elemen arsitektur, struktur, mekanikal, elektrik dan perpipaan (*plumbing*) dengan mempertimbangkan harga sataun

Bangunan Gedung.

- dokumen tahap pelaksanaan konstruksi; Dokumen pelaksanaan konstruksi merupakan seluruh dokumen yang disusun pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi, dalam tahap persiapan pekerjaan dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi untuk menyusun laporan peninjauan kondisi lapangan, rencana pelaksanaan konstruksi, standar manajemen mutu dan pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Kesehatan. Penyusunan rencana pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi dan dapat melibatkan pemangku kepentingan pelaksanaan konstruksi kemudian rencana pelaksanaan konstruksi tersebut disampaikan oleh pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagai penyampaian informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi.
 - dokumen tahap pemanfaatan; Dokumen pemanfaatan terdiri atas: Standar Operasional Prosedur pemanfaatan Bangunan Gedung dan dokumen pemeriksaan berkala. Standar Prosedur Operasional pemanfaatan Bangunan Gedung paling sedikit memuat: manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, tata cara dan metode pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung serta tata cara dan metode pemeriksaan berkala Bangunan Gedung, kemudian dokumen pemeriksaan berkala merupakan laporan evaluasi hasil pemeriksaan berkala berdasarkan daftar simak atau format baku pemeriksaan, selain dari itu dokumen pemeriksaan berkala juga digunakan sebagai kelengkapan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF) perpanjangan.
 - dokumen tahap pembongkaran. Penyedia jasa pembongkaran harus membuat dokumen: laporan peninjauan pembongkaran Bangunan Gedung, Rencana Teknis Pembongkaran (RTB) dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) dalam hal tidak disediakan oleh Pemilik. Dokumen laporan peninjauan pembongkaran Bangunan Gedung meliputi: laporan peninjauan bangunan gedung dan laporan peninjauan struktur Bangunan Gedung. Dokumen Rencana Teknis Pembongkaran (RTB), meliputi: a) konsep dan gambar rencana pembongkaran; b) gambar detail pelaksanaan pembongkaran, c) rencana kerja dan syarat pembongkaran, d) metode pembongkaran Bangunan Gedung yang memenuhi prinsip keselamatan dan Kesehatan kerja, e) jadwal dan tahapan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, f) rencana pengamanan lingkungan dan g) pengelolaan limbah hasil pembongkaran Bangunan Gedung.
- h. dokumen Bangunan Gedung Negara. Selain ketentuan dokumen sebagaimana tersebut diatas, pembangunan Bangunan Gedung Negara harus dilengkapi dengan dokumen pendanaan dan dokumen pendaftaran. Dokumen pendanaan disusun pada tahap persiapan pembangunan Bangunan Gedung Negara dan merupakan daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran. Dokumen pendaftaran disusun dalam tahap pengawasan konstruksi dan surat keterangan bukti pendaftaran Bangunan Gedung Negara kemudian dokumen pendaftaran dilengkapi dengan: a) surat permohonan pendaftaran

Bangunan Gedung Negara, b) daftar inventaris Bangunan Gedung Negara, c) kartu leger Bangunan Gedung Negara, d) gambar leger dan situasi, e) foto bangunan dan f) lampiran berupa dokumen pembangunan. Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi: Pemilik; Penyedia Jasa Konstruksi; Tim Profesi Ahli; Tim Penilai Teknis; Penilik; Sekretariat; pengelola Bangunan Gedung; dan Pengelola Teknis Bangunan Gedung Negara.

- Penyedia jasa konstruksi meliputi: penyedia jasa perencanaan; manajemen konstruksi; penyedia jasa pengawasan konstruksi; penyedia jasa pelaksanaan; penyedia jasa pemeliharaan dan perawatan; penyedia jasa pengkajian teknis; dan penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung.
- Tim profesi ahli; Tim profesi ahli disusun dalam basis data yang disediakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memilih anggota untuk bekerja di wilayah administratifnya. Tim profesi ahli terdiri dari atas profesi ahli dari unsur perguruan tinggi atau pakar dan profesi ahli. Anggota Tim profesi ahli memiliki kompetensi yang meliputi bidang: a) arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan, b) struktur Bangunan Gedung, c) mekanikal Bangunan Gedung, d) elektrikal Bangunan Gedung, e) sanitasi, drainase, perpipaan (*plumbing*), pemadam kebakaran Bangunan Gedung, f) bangunan gedung cagar budaya, g) bangunan gedung hijau, h) pertamanan atau lanskap, i) tata ruang dalam Bangunan Gedung, j) keselamatan dan Kesehatan kerja, k) pelaksanaan pembongkaran, dan/atau l) keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- Tim penilai teknis. Anggota Tim penilai teknis meliputi: pejabat struktural pada organisasi perangkat daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung; pejabat fungsional Teknik tata bangunan dan perumahan; pejabat struktural dari perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung; dan/atau pejabat fungsional dari organisasi perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung. Tim penilai teknis mempunyai tugas: memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; memeriksa dokumen permohonan Sertifikat Laik Fungsi perpanjangan; memeriksa dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas Tim Penilai Teknis dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen Rencana Teknis Pembongkaran dapat dibantu oleh Tim Profesi Ahli.
- Penilik. Penilik ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yang memiliki status kepegawaian sebagai aparatur sipil negara, dalam hal jumlah pegawai aparatur sipil negara tidak mencukupi, penilik dapat berasal dari pegawai honorer yang diangkat oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Ketentuan tata bangunan dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, seimbang, serasi dan selaras dengan

lingkungannya. Ketentuan keandalan Bangunan Gedung, meliputi: ketentuan aspek keselamatan, Kesehatan, kenyamanan dan kemudahan Bangunan Gedung. Penilik mempunyai tugas melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara administratif agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh Penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dalam menjalankan tugasnya secara profesional, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan kemudian penilik melaksanakan tugas pada masa konstruksi, pemanfaatan Bangunan Gedung dan Pembongkaran.

- Sekretariat. Sekretariat merupakan tim yang ditugaskan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/kota dan bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan tugas Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis dan Penilik. Sekretariat memiliki tugas dalam: penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan Persetujuan Bangunan Gedung, Sertifikat Laik Fungsi perpanjangan, dan Rencana Teknis Pembongkaran; pembentukan dan penugasan Tim Profesi Ahli; pembentukan dan penugasan Tim Penilai Teknis; administrasi pelaksanaan tugas Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, dan Penilik; dan pengawasan kinerja pelaksanaan tugas Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, dan Penilik.
- Pengelola bangunan gedung. Pengelola Bangunan Gedung merupakan organisasi yang bertanggung jawab atas pengelolaan Bangunan Gedung, meliputi kegiatan pelaksanaan
 - operasional Bangunan Gedung, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung dan pembaruan standar operasional prosedur yang telah digunakan. Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal, pengelolaan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik. Pengelola juga dapat menunjuk penyedia jasa atau tenaga ahli atau terampil yang merupakan badan usaha yang melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi bidang pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung.
 - Pengelola teknis bangunan gedung negara. Pengelola teknis merupakan pegawai aparatur sipil negara di Kementerian atau dinas teknis pelaksana tugas dekonsentrasi Kementerian kepada Pemerintah Daerah provinsi. Pengelola teknis merupakan pejabat fungsional Teknik tata bangunan dan perumahan ahli atau pegawai negeri sipil dengan pangkat paling rendah golongan III/b di lingkungan Kementerian atau Dinas teknis yang bersertifikat yang ditetapkan oleh Menteri.
- i. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Proses penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran, dalam proses tersebut penyelenggara berkewajiban memenuhi standar teknis. Untuk lebih lanjut dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat diuraikan seperti dibawah ini:
 - Pembangunan. Kegiatan pembangunan meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi. Dalam kegiatan perencanaan teknis, penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/kota. Perencanaan teknis Bangunan Gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja, kemudian harus memenuhi Standar Teknis. Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilann puluh meter persegi), dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh pemohon dengan ketentuan sebagai berikut: menggunakan ketentuan pokok tahan gempa; menggunakan desain prototipe/perwarupa Bangunan Gedung; atau direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.

- Dokumen rencana teknis yang disediakan oleh pemohon dapat Digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap, dalam Bangunan Gedung Fungsi Khusus, perencanaan teknis disediakan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang memiliki kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau Pemerintah Pusat untuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebelum pelaksanaan konstruksi, dalam Bangunan Gedung Fungsi Khusus, dokumen rencana teknis diajukan kepada Menteri.
- Pemanfaatan. Pemanfaatan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), pemeliharaan dan perawatan, pemeriksaan secara berkala. Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya dan melaksanakan pemeliharaan dan perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi serta bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat pemanfaatn yang tidak sesuai dengan fungsi klasifikasi yang ditetapkan oleh dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan/atau pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung.

B. Fungsi Dan Klasifikasi Bangunan Gedung

1. Fungsi Bangunan Gedung

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya. Fungsi Bangunan Gedung ditentukan berdasarkan aktivitas pada bangunan. Setiap Bangunan Gedung harue memenuhi ketentuan fungsi utama bangunan. Ftingi utama Bangunan Gedung ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan. Fungsi utama tersebut yang dapat dikelompokkan dalam:

- a. Fungsi hunian merupakan Bangunan Gedung dengan fungei utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa:
 - 1) Bangunan Gedung rumah tinggal tanggal;

- 2) rumah tinggal deret;
- 3) rumah susun; dan
- 4) rumah tinggal sementara yang meliputi Bangunan Gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya.

Bangunan Gedung fungsi hunian dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai:

- 1) zonasi perumahan dalam RDTR;
- 2) kawasan perumahan dalam RTRW Kabupaten; atau
- 3) kawasan peruntukan permukiman dalam RTRW kabupaten.

Di luar kawasan perumahan yang diatur dalam RTRW Kabupaten atau di luar kawasan peruntukan permukiman yang diatur dalam RTRW kabupaten, dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi hunian apabila:

- 1) dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi hunian dengan intensitas tertentu; dan
- 2) memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis dari TPA.

b. Fungsi keagamaan merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah yang berupa:

- 1) bangunan masjid termasuk musala;
- 2) bangunan gereja termasuk kapel;
- 3) bangunan pura;
- 4) bangunan vihara;
- 5) bangunan kelenteng; dan
- 6) bangunan peribadatan agama/ kepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.

Bangunan Gedung fungsi keagamaan dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai subzonasi peribadatan pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR. Dalam hal belum tersedia RDTR atau di luar subzonasi peribadatan pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR, dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi keagamaan apabila:

- 1) memperoleh persetujuan lingkungan; dan
- 2) memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis dari TPA.

c. Fungsi usaha merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha yang terdiri dari:

- 1) Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- 2) Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
- 3) Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- 4) Bangunan Gedung peternakan, seperti ternak sapi, ternak ayam, sarang burung walet, atau bangunan sejenis lainnya;
- 5) Bangunan Gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
- 6) Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel dan kondotel;
- 7) Bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop dan gedung

pertunjukan;

- 8) Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut; dan
- 9) Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

Bangunan Gedung fungsi usaha dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai:

- 1) zonasi perkantoran, zonasi perdagangan dan jasa, zonasi industri, subzonasi pariwisata pada zonasi peruntukan lainnya, serta subzonasi transportasi dan subzonasi olahraga pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR;
- 2) kawasan perkantoran, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri, kawasan pariwisata, dan kawasan lain-lain (terkait kegiatan usaha) dalam RTRW Kabupaten; atau
- 3) kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, dan kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan usaha) dalam RTRW kabupaten.

Di luar kawasan-kawasan tersebut dalam RTRW Kota/Kabupaten, dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi usaha apabila:

- 1) dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi usaha atau kegiatan perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, rekreasi dan wisata, terminal, dan /atau tempat penyimpanan dengan intensitas tertentu; dan
- 2) memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis dari TPA.

- d. Fungsi sosial dan budaya merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya yang terdiri dari:

- 1) Bangunan Gedung pendidikan, termasuk sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, perguruan tinggi, dan sekolah terpadu;
- 2) Bangunan Gedung kebudayaan, termasuk museum, gedung pameran, dan gedung kesenian;
- 3) Bangunan Gedung kesehatan, termasuk puskesmas, klinik bersalin, tempat praktik dokter bersama, rumah sakit, dan laboratorium; dan
- 4) Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.

Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai:

- 1) subzonasi pendidikan, subzonasi kesehatan, subzonasi sosial budaya pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR;
- 2) kawasan pelayanan umum dalam RTRW Kabupaten; atau kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan sosial) dalam RTRW kabupaten.

Di luar kawasan-kawasan tersebut dalam RTRW kabupaten/Kabupaten, dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya apabila:

- 1) dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi atau kegiatan sosial budaya dengan intensitas tertentu; dan
- 2) memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis dari TPA.

2. Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR, dan/atau RTBL. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan PBG berdasarkan RDTR dan/atau RTBL, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

3. Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan PBG baru. Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR dan/atau RTBL. Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang baru. Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung. Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

C. Persyaratan Bangunan Gedung

Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung. Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi: a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; b. Status Kepemilikan Bangunan Gedung, serta c. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

1. Persyaratan Administrasi

a. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain. Status hak atas tanah diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah. Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

b. Kepemilikan Bangunan Gedung

Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah. Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud diatas dilakukan pada saat proses PBG dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung. Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.

c. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan PBG kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:

- 1) Pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung.
- 2) Rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
- 3) Pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kabupaten (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.

Surat Keterangan Rencana Kabupaten (KRC) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. KDB maksimum yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- g. KDH minimum yang diwajibkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
- i. jaringan utilitas Kabupaten.

2. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan; serta
- b. persyaratan keandalan bangunan.

1) Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Dokumen RTBL memuat muatan pengaturan penataan bangunan dan lingkungan suatu kawasan yang meliputi:

a) Program Bangunan dan Lingkungan

Program bangunan dan lingkungan memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, saranapencahayaan, dan sarana penyehatan

lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

b) Rencana Umum Dan Panduan Rancangan,

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan- ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

c) Rencana Investasi

Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

d) Ketentuan Pengendalian Rencana

Ketentuan pengendalian rencana merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

e) Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.

Pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.

Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan Kabupaten (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah Kabupaten (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah Kabupaten (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan. RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan ini ditujukan bagi berbagai

status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan tersebut.

2. Keandalan Bangunan Gedung

Untuk menentukan tingkat keandalan struktur bangunan, harus dilakukan pemeriksaan keandalan bangunan secara berkala sesuai dengan ketentuan dalam Pedoman/Petunjuk Teknis Tata Cara Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung. Untuk mencegah terjadinya keruntuhan struktur yang tidak diharapkan, pemeriksaan keandalan bangunan harus dilakukan secara berkala sesuai dengan pedoman/ petunjuk teknis yang berlaku. Bahan struktur yang digunakan harus sudah memenuhi semua persyaratan keamanan, termasuk keselamatan terhadap lingkungan dan pengguna bangunan, serta sesuai standar teknis (SNI) yang terkait.

a. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung terhadap Bahaya Kebakaran.

1) Sistem Proteksi Pasif

Pada sistem proteksi pasif yang perlu diperhatikan meliputi persyaratan kinerja, ketahanan api dan stabilitas, tipe konstruksi tahan api, tipe konstruksi yang diwajibkan, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan. Sistem proteksi pasif tersebut harus mengikuti:

- SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan dan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung; dan
- SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung.

2) Sistem Proteksi Aktif

Pada sistem proteksi aktif yang perlu diperhatikan meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendalian asap kebakaran, dan pusat pengendali kebakaran.

Sistem proteksi aktif tersebut harus mengikuti:

- SNI 03-1745-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pipa tegak dan slang untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
- SNI 03-3985-2000 Tata cara perencanaan, pemasangan dan pengujian sistem deteksi dan alarm kebakaran untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
- SNI 03-3989-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem springkler otomatis untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
- SNI 03-6571-2001 Sistem pengendalian asap kebakaran pada bangunan gedung; dan

- SNI 03-7012-2004 Sistem manajemen asap di dalam mal, atrium, dan ruangan bervolume besar.
- 3) Persyaratan Jalan Keluar dan Aksesibilitas untuk Pemadaman Kebakaran
 Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, dan perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran. Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran tersebut harus mengikuti:
 - SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan akses bangunan dan akses lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung; dan
 - SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada gedung.
- 4) Persyaratan Pencahayaan Darurat, Tanda Arah Keluar/Eksit, dan Sistem Peringatan Bahaya
 Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar/eksit, dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan yang jelas bagi pengguna bangunan gedung dalam keadaan darurat untuk dapat menyelamatkan diri, yang meliputi sistem pencahayaan darurat, tanda arah keluar/eksit, dan sistem peringatan bahaya. Pencahayaan darurat, tanda arah keluar, dan sistem peringatan bahaya dalam gedung harus mengikuti SNI 03-6574-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung.
- 5) Persyaratan Komunikasi Dalam Bangunan Gedung
 Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung dimaksudkan sebagai penyediaan sistem komunikasi baik untuk keperluan internal bangunan maupun untuk hubungan ke luar, pada saat terjadi kebakaran dan/atau kondisi darurat lainnya. Termasuk antara lain: sistem telepon, sistem tata suara, sistem voice evacuation, dll.
- 6) Manajemen Penanggulangan Kebakaran
 Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- b. Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung
 Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi
 1. Persyaratan Sistem Penghawaan
 Sistem penghawaan bangunan gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya. Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-

kisi pada pintu dan jendela. Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti:

- SNI 6390:2011 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau
- Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

2. Persyaratan Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan bangunan gedung dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya. Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung. Sistem pencahayaan buatan harus memenuhi persyaratan:

- a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
- b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
- c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.

Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti:

- a. SNI 6197:2011 Konservasi energi sistem pencahayaan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- c. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
- d. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

3. Persyaratan Sistem Sanitasi

Sistem sanitasi bangunan gedung dapat berupa:

- a. Sistem Air Minum dalam Bangunan Gedung
Sistem air minum dalam bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya. Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
- b. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;

- c. SNI 03-6481-2000 Sistem plambing, atau edisi terbaru, dan iii. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.
4. Sistem Pengolahan Dan Pembuangan Air Limbah/Kotor

Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya. Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan Standar Teknis terkait.

Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti:

 - a. SNI 03-6481-2000 Sistem plambing, atau edisi terbaru,
 - b. SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru,
 - c. SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau
 - d. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.
5. Persyaratan Instalasi Gas Medik

Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya. Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya. Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti:

 - a. SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau
 - b. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.
6. Persyaratan Penyaluran Air Hujan

Sistem air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/Kabupaten. Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.

Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran. Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan:

 - a. SNI 03-4681-2000 Sistem plambing, atau edisi terbaru,
 - b. SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru,

- c. SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru,
 - d. Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung, atau
 - e. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.
7. Persyaratan Sistem Pembuangan Kotoran dan Sampah
- Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya. Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah. Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya. Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada. Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas. Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.
8. Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung
- Persyaratan kemudahan bangunan gedung meliputi:
- a. Kemudahan Hubungan Ke, Dari dan Di Dalam Bangunan Gedung. Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia. Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- Bangunan gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah Pengguna bangunan gedung. Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor,

fungsi ruang dan jumlah pengguna. Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

b. Kelengkapan Sarana dan Prasarana Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator). Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung. Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang. Setiap bangunan gedung dengan luas minimum 900m^2 yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung. Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

D. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

Setiap bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis.

1. Persyaratan Administratif

Persyaratan administratif bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan meliputi:

- a. status bangunan gedung sebagai bangunan gedung cagar budaya;
- b. status kepemilikan; dan
- c. perizinan.

2. Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan meliputi:

- a. persyaratan tata bangunan, yang terdiri atas:
 1. peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 2. arsitektur bangunan gedung; dan
 3. pengendalian dampak lingkungan.
- b. persyaratan keandalan bangunan gedung cagar budaya, yang terdiri atas:
 - 1) keselamatan
 - a) komponen struktur harus dapat menjamin pemenuhan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir, dan bencana alam;
 - b) penggunaan material asli yang mudah terbakar harus mendapat perlakuan tertentu (*fire retardant treatment*); dan

- c) penggunaan material baru harus tidak mudah terbakar (*non combustible material*).
- 2) kesehatan
 - a) sistem penghawaan, pencahayaan, dan sanitasi harus dapat menjamin pemenuhan terhadap persyaratan kesehatan; dan
 - b) penggunaan material harus dapat menjamin pemenuhan terhadap persyaratan kesehatan.
- 3) kenyamanan
 - a) pemenuhan persyaratan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
 - b) kondisi udara dalam ruang;
 - c) pandangan;
 - d) tingkat getaran; dan
 - e) tingkat kebisingan.
- 4) kemudahan, meliputi pemenuhan persyaratan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana.
- c. persyaratan pelestarian, yang meliputi:
 - 1) keberadaan bangunan gedung cagar budaya; dan
 - 2) nilai penting bangunan gedung cagar budaya.

E. Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

1. Bangunan Gedung Adat

Bangunan gedung adat dapat berupa bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya. Penyelenggaraan bangunan gedung adat dilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelenggaraan bangunan gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Pemerintah Daerah dapat mengatur persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan bangunan gedung adat.

Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adat terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:

- a. penentuan lokasi,
- b. gaya/langgam arsitektur lokal,
- c. arah/orientasi bangunan gedung,
- d. besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak,
- e. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung,
- f. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung,
- g. aspek larangan,
- h. aspek ritual

2. Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional

Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:

- a. penentuan lokasi,

- b. gaya/langgam arsitektur lokal,
 - c. arah/orientasi bangunan gedung,
 - d. besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak,
 - e. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung,
 - f. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung,
 - g. aspek larangan,
 - h. aspek ritual.
3. Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional
- Perseorangan, kelompok masyarakat dan lembaga swasta dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada bangunan gedung. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.
4. Kearifan Lokal
- Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur. Penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

F. Bangunan Gedung di Kawasan Bencana Alam

Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, banjir, kawasan rawan kebakaran dan kawasan rawan bencana alam geologi. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum. Kawasan rawan bencana alam diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam peraturan waliKabupaten dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

1. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor.
- Kawasan rawan tanah longsor merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana tanah longsor. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal ketentuan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor. Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana tanah longsor dengan larangan

- membangun pada batas tertentu dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
2. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor.
Kawasan rawan tanah longsor merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana tanah longsor. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana tanah longsor dengan larangan membangun pada batas tertentu dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat gerakan tanah.
 3. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir
Kawasan rawan banjir merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keselamatan penghuni bangunan gedung akibat genangan banjir.
 4. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Angin Kencang
Kawasan rawan banjir merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin kencang. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan angin kencang harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan angin kencang harus memiliki rekayasa teknis tertentu khususnya struktur dan konstruksi yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung dan/atau keselamatan keselamatan penghuni akibat angin kencang.
 5. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi.
Kawasan rawan bencana alam geologi dalam hal ini adalah kawasan yang terpengaruh oleh kondisi geologis di Kabupaten Lombok Utara dan sekitarnya, termasuk Patahan Lembang Kawasan rawan bencana alam geologi merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana bencana alam geologi seperti gempa bumi. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi gempa dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa harus memiliki rekayasa teknis tertentu khususnya struktur dan konstruksi yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung dan/atau keselamatan keselamatan penghuni akibat gempa.

B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Berkaitan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Berlakunya perundang-undangan atau undang-undang dalam arti materiel, dikenal adanya beberapa asas. Azas-azas itu dimaksudkan agar perundang-undangan mempunyai akibat yang positif, apabila benar-benar dijadikan pegangan dalam penerapannya, walaupun untuk hal itu masih diperlukan suatu penelitian yang mendalam, untuk mengungkapkan kebenarannya. Dalam perspektif struktur normatifnya, asas mempunyai kedudukan di atas norma, atau meta norma (Bruggink, 1966). Dengan demikian, maka nilai-nilai yang terkandung dalam asas-asas tersebut sudah seharusnya menjadi penuntun dalam penetapan norma. Dengan kata lain, penetapan norma wajib merujuk pada asas-asas yang telah diterapkan. Sehubungan dengan itu, maka ruang lingkup, substansi, dan arah peraturan perundang-undangan tidak dapat dilepaskan dari asas-asas yang melandasinya. Asas-asas tersebut dapat ditelusur dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat yang telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat yang bersangkutan, dan dapat juga ditelusur berbagai teori, gagasan, konsep keilmuan yang terkait dengan materi peraturan.

Berdasarkan pada apa yang telah diuraikan di atas, maka penyusunan rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus juga didasarkan pada asas-asas yang relevan. Relevansi asas-asas yang hendak diletakkan sebagai dasar tersebut tentunya berkaitan dengan substansi pengaturan yang berhubungan dengan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung yang bermuara pada keinginan mewujudkan hak masyarakat atas suatu tempat tinggal yang layak, sehat, dan aman. Jadi persoalannya adalah, dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung, prinsip-prinsip dasar apa yang harus diperhatikan dan dijadikan landasan, agar penyelenggaraan bangunan gedung tersebut dapat mewujudkan hak masyarakat sebagaimana telah disebutkan tadi, sehingga derajat kesejahteraan masyarakat dapat dicapai secara optimal. Beberapa asas yang lazim dikenal adalah sebagai berikut:

- a. undang-undang tidak berlaku surut.
- b. undang-undang, dibuat penguasa yang, lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula. Hal ini mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:
 - 1) Peraturan yang lebih tinggi tidak dapat diubah atau dihapuskan oleh peraturan yang lebih rendah, akan tetapi proses sebaliknya adalah dimungkinkan.
 - 2) Hal-hal yang wajib diatur oleh peraturan perundang-undangan tertentu yang lebih tinggi (misalnya UU) tidak mungkin diatur oleh peraturan yang lebih rendah (misalnya Perda), akan tetapi proses sebaliknya adalah dimungkinkan.
 - 3) Isi peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan isi peraturan yang lebih tinggi/atas. Keadaan sebaliknya adalah mungkin dan kalau hal itu terjadi, maka peraturan rendahan itu menjadi batal.
 - 4) Peraturan yang lebih rendah dapat merupakan peraturan pelaksanaan dan peraturan atasan sebaliknya adalah tidak.
- c. undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, jika pembuatannya sama. Maksudnya adalah terhadap peristiwa khusus wajib diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa itu, walaupun untuk peristiwa

khusus itu dapat pula diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa yang lebih luas atau lebih umum.

- d. undang-undang yang baru mengesampingkan yang terdahulu. Artinya adalah, bahwa undang-undang lain yang lebih dahulu berlaku dimana diatur suatu hal tertentu, tidak berlaku lagi jika undang-undang baru (yang berlaku belakangan) yang mengatur pula hal tertentu akan tetapi makna dan tujuannya berlainan atau berlawanan dengan undang-undang yang lama tersebut.
- e. undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
- f. undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin mencapai kesejahteraan spritual dan material bagi masyarakat maupun mencapai pribadi, dilakukan melalui pembaharuan dan pelestarian.

Agar supaya pembentukan undang-undang tidak sewenang-wenang maka diperlukan syarat-syarat sebagai berikut.

- a. Keterbukaan yakni bahwa sidang-sidang pembentukan undang-undang serta sikap tindakan pihak eksekutif dalam penyusunan perundang-undangan diumumkan, agar ada tanggapan dari warga masyarakat yang berminat.
- b. Memberikan hak kepada warga masyarakat untuk mengajukan usul tertulis kepada penguasa, dengan cara-cara sebagai berikut.
 - 1) Penguasa mengundang mereka yang berminat untuk menghadiri suatu pembicaraan penting yang menyangkut suatu peraturan dibidang kehidupan tertentu.
 - 2) Suatu departemen mengandung organisasi- organisasi tertentu untuk memberikan usul-usul tentang rancangan undang-undang tertentu pula.
 - 3) Acara dengar pendapat di Dewan Perwakilan Rakyat.
 - 4) Pembentukan komisi-komisi penasehat yang terdiri dari tokoh-tokoh dan ahli-ahli terkemuka (Soerjono Soekanto, 1987: 8).

Dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, meliputi.

- a. Asas Formil. Asas formil dalam pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik yaitu meliputi:
 - 1) Kejelasan tujuan, yaitu setiap pembentukan Peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan dan manfaat yang jelas untuk apa dibuat;
 - 2) Kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat, yaitu setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga atau organ pembentuk Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, apabila dibuat oleh lembaga atau organ yang tidak berwenang;
 - 3) Kesesuaian antara jenis dan materi muatan, yaitu perumusan materi muatan dalam setiap Peraturan Perundang-undangan harus memiliki kesesuaian dengan jenis perundang-undangan;
 - 4) Dapat dilaksanakan, yaitu setiap pembentukan Peraturan Perundangundangan harus didasarkan pada perhitungan bahwa Peraturan Perundangundangan yang dibentuk nantinya dapat berlaku secara efektif di masyarakat karena telah mendapat dukungan baik secara filosofis, yuridis; maupun sosiologis sejak tahap penyusunannya;

- 5) Kedayagunaan dan kehasilgunaan, yaitu setiap Peraturan Perundangundangan yang dibentuk benar-benar mempunyai dayaguna dan hasil guna berlaku di dalam masyarakat, berfungsi secara efektif dalam memberikan ketertiban, ketenteraman, dan kedamaian bagi masyarakat;
 - 6) Kejelasan rumusan, yaitu; bahwa setiap Peraturan Perundang-Undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundangundangan, sistematika, dan pilihan kata atau terminologi, serta bahasa hukumnya jelas dan mudah dimengerti, sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya;
 - 7) Keterbukaan, yaitu tidak adanya muatan materi Peraturan Perundangundangan yang disembunyikan atau bersifat semu, sehingga dapat menimbulkan berbagai penafsiran dalam praktek/implementasinya.
- b. Asas Materil. Materi Peraturan Perundang-undangan mengandung asas sebagai berikut:
- 1) Pengayoman, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi mengayomi seluruh masyarakat dan memberikan perlindungan hak asasi manusia yang hakiki;
 - 2) Kemanusiaan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus bersifat manusiawi dan menghargai harkat dan martabat manusia serta tidak boleh membebani masyarakat di luar kemampuan masyarakat itu sendiri;
 - 3) Kebangsaan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang berasaskan musyawarah dalam mengambil keputusan;
 - 4) Kekeluargaan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas musyawarah mufakat dalam setiap penyelesaian masalah yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan;
 - 5) Kenusantaraan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila atau wilayah/daerah tertentu, sesuai dengan jenis Peraturan Perundangundangan tersebut;
 - 6) Kebhinnekatunggalikaan, yaitu setiap perencanaan, pembuatan, dan penyusunan serta materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku, dan golongan khususnya yang menyangkut masalah-masalah yang sensitif dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
 - 7) Keadilan yang merata, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan bagi setiap warga negara tanpa kecuali;
 - 8) Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan materi muatannya tidak boleh berisi hal-hal yang bersifat diskriminatif;
 - 9) Ketertiban dan kepastian hukum; yaitu setiap Peraturan Perundangundangan harus dapat menimbulkan kepastian hukum dan ketertiban dalam masyarakat;
 - 10) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan materi muatannya atau isinya harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat, serta bangsa dan negara.

Disamping beberapa asas tersebut, dalam kerangka pembentukan peraturan daerah dibentuk berdasarkan beberapa asas sebagai berikut:

- a. Asas Tata Susunan Peraturan Daerah (*lex superior derogate lex inferiori*) yaitu peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Dalam hal ini, penyusunan Raperda tidak bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi.
- b. Asas *lex specialis derogate lex generalis* : peraturan yang lebih khusus mengesampingkan peraturan yang lebih umum.
- c. Asas *lex posterior derogate lex priori*: peraturan yang lahir kemudian mengenyampingkan peraturan yang lahir terlebih dahulu jika materi yang diatur peraturan tersebut sama.
- d. Asas Keadilan: setiap peraturan harus mencerminkan keadilan bagi setiap warga negara tanpa terkecuali.
- e. Asas Kepastian hukum: setiap peraturan harus dapat menjamin kepastian hukum dalam upaya menciptakan ketertiban dalam masyarakat.
- f. Asas Pengayoman: setiap peraturan harus berfungsi memberikan perlindungan dalam rangka menciptakan ketentraman masyarakat.
- g. Asas Mengutamakan Kepentingan Umum: dalam peraturan harus memperhatikan keseimbangan antara berbagai kepentingan dengan mengutamakan kepentingan umum.
- h. Asas Kebhinekatunggalikaan: materi muatan peraturan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah, sistem nilai masyarakat daerah, khususnya yang menyangkut masalah-masalah yang sensitif dalam kehidupan masyarakat.

Selain asas-asas diatas, perlu diperhatikan juga beberapa ketentuan yang biasanya terdapat dalam penyusunan peraturan daerah:

- a. Ketentuan Pidana perlu memperhatikan asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, asas praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*).
- b. Ketentuan Perdata perlu memperhatikan beberapa asas yang lazim ada seperti asas terbuka dan kebebasan berkontrak, asas kesepakatan dalam perjanjian berlaku, asas perjanjian yang berlaku seperti undang-undang misalnya perjanjian internasional (*pacta sunt servanda*), asas kesepakatan dalam perjanjian, asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

Sesuai dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diatur bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia dilandasi asas kemanfaatan, asas keselamatan, asas keseimbangan dan asas keserasian.

1. Asas Kemanfaatan

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur bahwa pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Berdasarkan pengertian tersebut, terdapat kata kunci bahwa bangunan gedung merupakan tempat manusia melakukan kegiatannya.

Atas dasar itu maka asas kemanfaatan merupakan salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas kemanfaatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung yang diselenggarakan memiliki peran secara fungsional sebagai tempat berbagai kegiatan manusia.

Asas kemanfaatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam berbagai fungsi bangunan gedung. Adapun fungsi bangunan gedung meliputi:

- a. Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 1. bangunan rumah tinggal tunggal;
 2. bangunan rumah tinggal deret;
 3. bangunan rumah tinggal susun; dan
 4. bangunan rumah tinggal sementara.
- b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 1. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 2. bangunan gereja, kapel;
 3. bangunan pura;
 4. bangunan vihara;
 5. bangunan kelenteng; dan
 6. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- c. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 1. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran pemerintah, non-pemerintah dan sejenisnya;
 2. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 3. Bangunan Gedung pabrik;
 4. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 5. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 6. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
- d. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
- e. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- f. Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- g. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
- h. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
- i. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;

- j. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - k. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:
- 1. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - 2. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - 3. bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- 1. bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - 2. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - 3. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - 4. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan sejenisnya.

2. Asas Keselamatan

Sebagaimana dijabarkan pada sub bab terdahulu bahwa bangunan gedung secara fungsional merupakan tempat berbagai kegiatan manusia. Oleh karena itu, sebagian besar waktu manusia dihabiskan di dalam bangunan gedung. Dalam siklus hidup keseharian manusia, yang dari mulai tidur, makan/minum, mandi, kegiatan utama seperti sekolah, berdagang, berkantor, hingga tidur kembali, dihabiskan di dalam bangunan gedung sesuai fungsinya, mulai dari rumah, sekolah, kantor, pasar, toko, dan lain-lain.

Oleh karena sebagian waktu manusia dihabiskan di dalam bangunan gedung, maka asas keselamatan menjadi salah satu asas penting dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung sesuai fungsi dan kompleksitasnya harus diselenggarakan dengan jaminan keandalan struktur dan konstruksi, keamanan kebakaran, keamanan petir dan listrik serta keselamatan bahan peledak.

Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan keselamatan bangunan gedung. Adapun persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi:

- 1. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Beban Muatan, meliputi:
 - a. struktur bangunan gedung;
 - b. pembebanan pada bangunan gedung;
 - c. struktur bawah bangunan gedung;
 - d. keselamatan struktur;
 - e. keruntuhan struktur;
 - f. persyaratan bahan.
- 2. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Kebakaran, meliputi:
 - a. sistem proteksi aktif;
 - b. sistem proteksi pasif;
 - c. persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;

- d. persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
 - e. persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung;
 - f. persyaratan instalasi bahan bakar gas;
 - g. manajemen penanggulangan kebakaran.
3. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Petir, meliputi:
 - a. persyaratan instalasi proteksi petir;
 - b. persyaratan sistem kelistrikan.
 4. Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung Dari Bahan Peledak, meliputi:
 - a. prosedur pengamanan;
 - b. peralatan pengamanan;
 - c. petugas pengamanan.

3. Asas Keseimbangan

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemanfaatan ruang dalam ruang budidaya terbangun, seperti kawasan perumahan dan permukiman, kawasan perdagangan, kawasan industri, dan lain-lain, secara fisik diwujudkan melalui pembangunan bangunan gedung dengan fungsi sesuai peruntukannya.

Oleh karena bangunan gedung merupakan bagian dari pemanfaatan ruang dalam suatu zona peruntukan, maka asas keseimbangan menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keseimbangan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung sebagai wujud fisik pemanfaatan ruang, harus diselenggarakan secara seimbang berdasarkan ketentuan dalam penataan ruang.

Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan tata bangunan dan lingkungan. Adapun persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi:

1. Persyaratan Peruntukan Dan Intensitas Bangunan Gedung, yang meliputi:
 - a. persyaratan kepadatan;
 - b. persyaratan ketinggian;
 - c. persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
2. Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan, yang meliputi:
 - a. analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL);
 - b. upaya pengelolaan lingkungan hidup (UKL);
 - c. upaya pemantauan lingkungan hidup (UPL).
3. Ketentuan Mengenai RTBL, yang meliputi:
 - a. program bangunan dan lingkungan;
 - b. rencana umum dan panduan rancangan;
 - c. rencana investasi;
 - d. ketentuan pengendalian rencana;
 - e. pedoman pengendalian pelaksanaan.

4. Asas Keserasian

Bangunan gedung merupakan wujud fisik struktural yang hadir dalam konstelasi lingkungan dengan bangunan gedung lainnya serta

hadir dalam konteks kewilayahan yang memiliki unsur lokalitas. Dalam konstelasi lingkungan, suatu bangunan gedung hadir berdampingan dengan bangunan gedung lainnya baik dalam fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda. Dalam konteks kewilayahan, suatu bangunan gedung seyogyanya hadir dengan ciri atau karakteristik langgam arsitektur lokal yang ada di wilayah bersangkutan.

Oleh karena itu, maka asas keserasian menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara serasi dengan lingkungannya dan konteks lokalitas dalam wilayahnya berada.

Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan arsitektur dan persyaratan bangunan gedung adat atau tradisional. Adapun persyaratan arsitektur meliputi:

1. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung;
2. Persyaratan Tata Ruang Dalam;
3. Persyaratan Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan, meliputi:
 - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
 - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. daerah hijau pada bangunan (DHB);
 - f. tata tanaman;
 - g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
 - h. pertandaan (*signage*); serta
 - i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.
4. Sedangkan persyaratan bangunan gedung adat atau tradisional meliputi:
 - a. penentuan lokasi;
 - b. gaya/langgam arsitektur lokal;
 - c. arah/orientasi bangunan gedung;
 - d. besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak;
 - e. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung;
 - f. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
 - g. aspek larangan; dan/atau aspek ritual.

C. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara

Kabupaten Lombok Utara adalah sebuah kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Barat. Kabupaten ini dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2008 yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Lombok Barat. Kabupaten dengan semboyan Tioq, Tata, Tunaq ini merupakan kabupaten termuda di NTB yang memiliki luas 776,25 km², dan secara geografis berada di Kaki Utara Gunung Rinjani. Daerah ini memiliki sejumlah objek Wisata yang cukup terkenal di mancanegara, seperti tiga gili (Gili Air, Gili Meno, Gili Trawangan), Air Terjun Sendang Gila (Desa Senaru, Bayan), serta keindahan Danau Segara Anak yang ada di Lereng Gunung Rinjani. Ditinjau dari keadaan geografisnya Kabupaten Lombok Utara terbagi menjadi: Daerah Pegunungan, yaitu gugusan pegunungan yang membentang dari Kecamatan Bayan sampai Kecamatan Pemenang.

Gugusan pegunungan ini merupakan sumber air sungai yang mengalir ke wilayah-wilayah daratan dan bermuara di sepanjang pesisir pantai.

Letak Kabupaten Lombok Utara sangat strategis yaitu terletak pada daerah tujuan pariwisata sedangkan jalur perhubungan laut dengan Selat Lombok sebagai jalur perhubungan laut yang semakin ramai, dari arah timur tengah untuk lalu lintas bahan bakar minyak dan dari Australia berupa mineral logam ke Asia Pasifik. Di wilayah Kabupaten Lombok Utara juga terdapat gugusan pulau-pulau kecil yang cukup terkenal dengan wisata alam laut dan pantainya yakni, Gili Air, Gili Meno, dan Gili Trawangan. Kabupaten Lombok Utara mempunyai luas wilayah daratan yakni seluas 776,25 Km², dan secara administratif terbagi dalam 5 (lima) Kecamatan dan 43 desa, yang mana Kecamatan Bayan memiliki luas wilayah terbesar dengan luas wilayah 329,10 Km² dan terkecil adalah Kecamatan Pemenang dengan luas wilayah 81,09 Km².

Letak Kabupaten Lombok Utara sangat strategis yaitu terletak pada daerah tujuan pariwisata sedangkan jalur perhubungan laut dengan Selat Lombok sebagai jalur perhubungan laut yang semakin ramai, dari arah timur tengah untuk lalu lintas bahan bakar minyak dan dari Australia berupa mineral logam ke Asia Pasifik.. Ditinjau dari keadaan geografisnya Kabupaten Lombok Utara terbagi menjadi: Daerah Pegunungan, yaitu gugusan pegunungan yang membentang dari Kecamatan Bayan sampai Kecamatan Pemenang. Gugusan pegunungan ini merupakan sumber air sungai yang mengalir kewilayah-wilayah daratan dan bermuara disepanjang pesisir pantai. Kabupaten Lombok Utara merupakan daerah yang giat mengembangkan potensiwilayahnya untuk tujuan wisata dan menarik minat wisatawan untuk berkunjung. Obyek dan daya tarik wisata (ODTW) yang dimiliki Kabupaten Lombok Utara cukup banyak dan bervariasi. Tentang Penetapan Obyek Dan Daya Tarik Wisata Kabupaten Lombok Utara memiliki banyak Obyek dan Daya Tarik Wisata yang terdiri atas obyek wisata alam, gunung rinjani, pusuk pass, bangsal, wisata tiga gili (air, meno, trawangan), air terjun sendang gila, air terjun tiu kelep, pantai sire, air terjun gangga,

Berdasarkan kondisi di atas maka sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan infrastruktur di Kabupaten Lombok Utara, terutama pembangunan bangunan gedung yang sangat pesat sekali pertumbuhannya di wilayah Kabupaten Lombok Utara. Kendatipun demikian, terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, yang terjadi di lapangan nampaknya masih menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Hal ini antara lain tercermin dari fakta-fakta berikut :

1. Pembangunan gedung banyak yang masih tidak memiliki ijin;
2. Pembangunan bangunan gedung yang telah memiliki IMB, tetapi secara teknis baik lokasi maupun kualitas bangunannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Ada jenis bangunan gedung tertentu yang berdasarkan Undang undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya dapat dikategorikan sebagai benda cagar budaya, ternyata belum ditetapkan sebagai benda/bangunan cagar budaya oleh Pemerintah Daerah. Karena itu, secara hukum perlindungan terhadap keberadaan bangunan jenis tersebut belum terjamin.
4. Sebagian besar bangunan gedung kurang diperhatikan pemenuhan persyaratan teknisnya.

Selain kondisi tersebut diatas, Kabupaten Lombok Utara ebagai daerah yang dilalui Ring of Fire atau deretan gunung berapi sebagai

akibat dari patahan lempeng bumi yang menjulur dari utara hingga selatan bumi, menjadi wilayah yang rentan akan terjadinya gempa bumi. Gempa bumi Lombok 2018 dimulai dari rentetan gempa tanggal 29 Juli 2018 sebesar 6,4 SR sebagai foreshock lokasi di Sembalun dan Sambelia Kabupaten Lombok Timur kemudian pada hari Minggu, 5 Agustus 2018 di Bayan, Kabupaten Lombok Utara, gempa pertama sebesar 7.0 SR sebagai mainshock pertama selanjutnya dua kali gempa bumi susulan 6,3 SR dan 6,9 SR sebagai aftershock pada hari Kamis tanggal 9 Agustus 2018. Total gempa bumi Lombok yang terjadi sampai tanggal 24 September 2018 adalah 2.133 kali kejadian gempa (wikipedia.org dalam Jakandar, 2018). Menurut Koran Tempo tanggal 10 September 2018 dapat diketahui berapa banyak korban jiwa, rumah yang hancur, fasilitas publik yang rusak akibat bencana gempa Lombok.

Dengan banyaknya aktiivitas vulkanik, masyarakat di Kabupaten Lombok Utara perlu memiliki bangunan tahan gempa. Bangunan tahan gempa, bukan saja tahan terhadap gempa skala 7 richter, tetapi juga mampu untuk tidak roboh sekaligus saat terjadi gempa dengan kekuatan yang lebih besar. Hal ini sangat penting karena akan memberikan kesempatan kepada para penghuninya untuk dapat keluar menyelamatkan diri. Prinsip dasar dari bangunan tahan gempa adalah:

1) Strukturnya Sederhana

Struktur bangunan yang sederhana, compact, dan simetris memiliki kemampuan menahan beban yang lebih besar dibandingkan dengan bangunan yang memiliki struktur lebih kompleks. Hal ini menjadi tantangan para arsitek dan desainer bangunan, karena harus mampu menyeimbangkan antara estetika dengan fungsinya.

2) Tinggi Bangunan

Sebaiknya tinggi bangunan tidak melebihi empat kali lebar bangunan. Denah bangunan juga sebaiknya sederhana, berbentuk lingkaran atau segi empat.

3) Bobot Bangunan Ringan

Bahan bangunan yang dipilih harus memiliki berat yang ringan. Khususnya untuk konstruksi atap sebagai penutup bangunan bagian atas. Penggunaan material seperti bata ringan, mortar, baja ringan dan beton bertulang menjadi pilihan yang tepat. Konstruksi atap selain harus ringan, juga akan membuat struktur bangunan menjadi sederhana. Bangunan yang menggunakan material yang lebih berat akan menimbulkan risiko yang lebih besar saat terjadi gempa bumi.

4) Dibangun Secara Monolit

Pengertian monolit di sini adalah kesatuan terorganisasi yang membentuk kekuatan tunggal dan berpengaruh. Struktur beton bertulang merupakan struktur yang paling banyak digunakan atau dibangun, dibandingkan dengan jenis struktur yang lainnya. Struktur beton bertulang lebih murah dan lebih monolit dibandingkan dengan struktur baja maupun struktur komposit. Karena elemen-elemen dari struktur beton bersifat monolit, maka struktur ini mempunyai perilaku yang baik di dalam memikul beban gempa.

5) Pondasi

Sebagai struktur paling bawah, pondasi sangat penting untuk menyalurkan beban ke bawah. Oleh karena itu, pondasi wajib dibuat di dalam tanah keras dengan minimal kedalaman 60 hingga 75 cm. Pembangunan pondasi sebaiknya memperhatikan hal-hal berikut:

- Ditempatkan pada tanah yang mantap
- Terhubung dengan sabuk fondasi (sloff)
- Diberi lapisan pasir yang berfungsi meredam getaran
- Sloff harus terkait kuat pada fondasi
- Tidak diletakkan terlalu dekat dengan dinding

Berdasarkan hasil zonasi kawasan rawan bencana gempa bumi di kabupaten Lombok utara maka dapat disesuaikan dengan struktur rumah tahan gempa yang ada. RTG memiliki konsep struktur yang sama yaitu mengacu pada standar rumah tahan gempa, namun secara aspek fisik atau karakteristik kawasan berbeda-beda. Oleh karena itu perlu arahan dalam penentuan RTG yang sesuai dengan zonasi berdasarkan aspek fisik atau karakteristik kawasan. Untuk lebih jelasnya kesesuaian RTG terhadap zonasi termuat dalam tabel berikut.

Arahan Jenis RTG Berdasarkan Zonasi Rawan Gempa Bumi

No	Zona	Arahan Konstruksi	Jenis RTG
1.	A dan B	<ul style="list-style-type: none">• Konstruksi bangunan beton bertulang maupun tidak bertulang• Konstruksi bangunan semi permanen• Kepadatan bangunan tinggi, sedang, dan rendah;• Pola permukiman mengelompok dan menyebar• konstruksi bangunan tahan gempa	Semua jenis RTG
2.	C dan D	<ul style="list-style-type: none">• Konstruksi bangunan beton bertulang• Konstruksi bangunan Tradisional• Kepadatan bangunan tinggi, sedang, dan rendah;• konstruksi bangunan tahan gempa	<ul style="list-style-type: none">• Risha• Riko• Rika• RCI• Rapi
3.	E	Kawasan mutlak dilindungi tidak layak di bangun	tidak layak di bangun

Di Kabupaten Lombok Utara, arsitektur tradisional merupakan bagian dari kebijakan dan kearifan pembangunan ruang hidup masyarakatnya. Keberadaannya lekat dengan hidup keseharian

masyarakat tradisional yang masih menganut tata kehidupan kolektif. Ada keserasian dan keselarasan antara makro kosmos (alam semesta) dan mikro kosmos (bangunan) yang harus selalu dipelihara. Keharusan berkomunikasi dengan bangsa dan budaya asing telah membawa perubahan mendasar dalam desain arsitektur tradisional yang otentik. Desa-desa di Kabupaten Lombok Utara masih banyak yang masih memegang adat istiadat asli dalam kehidupan kemasyarakatannya dan pola permukimannya.

Pembentukan pola permukiman berdasarkan aturan adat yang diwariskan secara turun temurun menjadi suatu hal yang menarik perhatian masyarakat luar. Pada perumahan ini elemen permukimannya meliputi rumah/bale, berugaq, dapur/paon, lumbung, KM/WC, dan kandang. Dalam menata rumah dan elemen lain memiliki pola berjajar, dalam arti bale semua berjajar dalam satu garis lurus, demikian juga dengan berugaq dan lumbung atau kandang. Secara keseluruhan bangunan perumahan memiliki arah hadap yang sama, yakni menghadap Timur/Barat. Pembentukan pola permukiman di Desa Adat dipengaruhi oleh dua hal, yaitu berdasarkan bentuk topografi dan sistem kekerabatan masyarakatnya. Pola permukiman yang terbentuk di Desa Adat adalah bentuk pola permukiman terpusat. Sejarah terbentuknya pola permukiman di Desa Adat dipengaruhi oleh sistem kekerabatan dimana adanya kesamaan golongan dan asal muasal dalam masyarakatnya.

D. Implikasi Penerapan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah

Berdasarkan studi pendahuluan yang dilakukan terhadap kondisi eksisting penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Lombok Utara, beberapa hal pokok di atas akan berdampak pada perubahan hubungan pemerintah daerah dengan masyarakatnya secara cukup mendasar, sehubungan dengan berlakunya norma baru. Format pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara jelas menunjukkan semakin intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat, yang sebelumnya terkesan longgar. Longgarnya hubungan Pemerintah daerah dengan masyarakat nampaknya disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah, yang kesemuanya itu telah menciptakan kondisi eksisting penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Lombok Utara sebagaimana terlihat saat ini.

Intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan pembangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat terlihat dari besarnya kewenangan Pemerintah Daerah dalam hampir semua tahapan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana telah disebutkan di atas yang diselenggarakan oleh masyarakat. Dengan kata lain, masyarakat juga tidak dapat mengesampingkan peran Pemerintah Daerah ketika masyarakat menyelenggarakan aktivitas yang berkaitan dengan bangunan gedung.

Hubungan yang semakin intensif ini menuntut perubahan peran dan kualitas pelayanan aparat Pemerintah Daerah dan perubahan perilaku di kalangan masyarakat perubahan. Pemerintah Daerah dituntut untuk lebih

responsif mendorong dan memfasilitas masyarakat agar mengikuti ketentuan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung demi terwujudnya bangunan gedung yang fungsional dan selaras dengan lingkungannya dan secara teknis terjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahannya. Di samping itu, Pemerintah Daerah juga dituntut untuk tegas dan konsisten menegakkan Perda yang telah dibuat untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Di lain pihak, warga masyarakat dituntut untuk lebih peduli dan taat pada ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara konsisten. Penetapan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini diperkirakan akan memiliki implikasi terkait kesiapan masyarakat sebagai berikut :

- Peningkatan pemahaman masyarakat terhadap muatan Peraturan Daerah ini;
- Partisipasi masyarakat dalam penyusunan dan penetapan peraturan waliKabupaten;
- Partisipasi masyarakat dalam penyusunan dan penetapan RTBL;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap perencanaan, dengan melakukan perencanaan teknis bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku;
- Partisipasi masyarakat dalam perizinan, dengan mengurus PBG sebelum membangun bangunan gedung;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sesuai PBG yang telah diterbitkan pemerintah daerah;
- Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan SLF sebelum bangunan gedung dimanfaatkan;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pemanfaatan bangunan gedung, termasuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
- Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan berkala kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan perpanjangan SLF;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pelestarian dalam membantu proses identifikasi dan penetapannya serta pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya sesuai ketentuan yang berlaku;
- Partisipasi masyarakat untuk membantu pemerintah daerah dalam pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dan penertiban pelanggaran bangunan gedung di lingkungan sekitarnya.

Format pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang di dalamnya berisi ketentuan administratif, teknis, dan kelembagaan terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, secara pasti akan berdampak pada keuangan daerah. Dampak Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung terhadap keuangan daerah akan meliputi dua hal, yaitu bertambahnya sumber pendapatan daerah dan beban keuangan daerah.

Penambahan sumber pendapatan daerah disebabkan karena Perda ini mengatur dan menegaskan kembali perlunya Izin Mendirikan Bangunan bagi setiap aktivitas pendirian bangunan. Pelayanan perizinan ini akan berimplikasi pada pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi yang ditarik dari masyarakat. Memang mengenai retribusi Izin Mendirikan Bangunan ini telah ada sebelum Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan. Tetapi dengan berlakunya Perda ini di mana Izin Mendirikan Bangunan merupakan instrument awal yang penting dan menentukan bagi tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung. Sehubungan dengan itu, maka keseriusan Pemerintah Daerah dalam mendorong dan melayani masyarakat untuk taat dalam pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung tidak hanya akan memberikan kontribusi

positif bagi pencapaian tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, tetapi juga akan berdampak pada peningkatan pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung.

Di samping dampak pada pemasukan keuangan daerah, Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga akan berdampak pada penambahan beban keuangan daerah. Penambahan beban keuangan daerah ini disebabkan karena dalam Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini diatur berbagai aktivitas yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, yang kesemuanya berkonsekuensi pembiayaan. Misalnya, aktivitas penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang di antaranya mengharuskan Pemerintah Daerah untuk mendata bangunan gedung yang ada di wilayahnya, hal ini jelas akan berdampak pada dibutuhkannya pembaiayaan untuk aktivitas tersebut. Di samping itu, perlu dibentuknya kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, juga akan berdampak pada diperlukannya penambahan penganggaran bagi keberadaan dan aktivitas institusi ini.

Penetapan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini diperkirakan akan memiliki implikasi terkait keuangan daerah, yakni kebutuhan pembiayaan dalam APBD untuk penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai kelembagaan pemerintah daerah. Berbagai kebutuhan pembiayaan untuk penyelenggaraan bangunan gedung antara lain :

- Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan peraturan Daerah;
- Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan RTBL;
- Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan peraturan Bupati;
- Alokasi anggaran untuk proses penerbitan PBG, termasuk pemeriksaan dokumen rencana teknis;
- Alokasi anggaran untuk proses pendataan bangunan gedung;
- Alokasi anggaran untuk pemeriksaan kelaikan fungsi dan proses penerbitan SLF;
- Alokasi anggaran untuk pemeriksaan berkala dan proses perpanjangan SLF;
- Alokasi anggaran untuk honor dan operasionalisasi TPA, TPT, Penilik;
- Alokasi anggaran untuk proses pelestarian bangunan gedung cagar budaya; dan
- Alokasi anggaran untuk pengawasan dan penertiban bangunan gedung.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

A. Peraturan Perundang-Undangan Yang Bersifat Atribusi

Peraturan perundang-undangan yang bersifat atribusi merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan kewenangan kepada institusi yang bersangkutan, dalam hal ini Pemerintah Daerah, untuk menyusun dan menetapkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dalam hal ini peraturan daerah. Peraturan perundang-undangan yang bersifat atribusi dapat dijelaskan sebagai berikut.

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan konstitusi negara dimana dalam konstelasi peraturan perundangan-undangan memiliki hirarki paling tinggi. Oleh karena itu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan konstitusional dari peraturan perundangan-undangan di bawahnya.

Desentralisasi merupakan bagian bentuk Negara (*de staatsvorm* RI). Pasal 1 ayat (1) UUD 1945 berbunyi: '*Negara Indonesia ialah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik*'. Negara Kesatuan (*eenheidsstaat*) menurut UUD 1945 adalah desentralisasi, bukan sentralisasi. Pasal 18 ayat (1) UUD 1945 menyatakan, '*Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang*'. Menurut Pasal 18 ayat (5) UUD 1945, '*Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat*.'

Manakala negara RI diamati secara *outward looking*, dari sudut pandang bentuk negara, maka negara terdiri dari dua lapisan, membujur secara horizontal. Lapisan atas adalah Pemerintah Pusat di bawah Presiden RI sedangkan pada lapisan bawah, terdapat Pemerintahan Daerah, terdiri atas daerah-daerah otonom yang tersebar sepanjang wilayah nusantara. Lembaga-lembaga tinggi negara lainnya, seperti halnya MPR, DPR, BPK, MA, MK tidak nampak, baharu terjelma manakala lembaga-lembaga negara itu diamati dari sudut pandang bentuk pemerintahan (*regeringsvorm, regirungsvorm, the form of government*). Pendekatan dari sudut pandang bentuk pemerintahan, mengamati negara dari dalam (*inward looking*), menyidiki status, kewenangan serta hubungan antara suatu

alat perlengkapan negara dengan alat perlengkapan negara lainnya. Kedudukan otonomi daerah amat penting dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah (desentralisasi).

Pasal 18 ayat (6) UUD 1945 menetapkan, 'Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.' Perda adalah aturan daerah dalam arti materiil (*Perda.in.materieele zin*). Perda mengikat (*legally binding*) warga dan penduduk daerah otonom. Regulasi Perda merupakan bagian dari kegiatan legislasi lokal dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah, yang berkaitan dengan otonomi daerah dan tugas pembantuan.

2. Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 Pemerintahan Daerah

Pemerintahan Daerah kabupaten/kota sebagai salah satu satuan pemerintahan adalah ujung tombak dalam melaksanakan sebagian fungsi-fungsi pemerintahan pusat di daerah. Sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menyatakan dalam pasal 67 bahwa:

- a. Memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta mempertahankan dan memelihara Keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Menaati seluruh ketentuan peraturan oerundang-undangan;
- c. Mengembangkan kehidupan demokrasi;
- d. Menjaga etika dan norma dalam pelaksanaan Urusan;
- e. Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah;
- f. Menerapkan prinsip tata pemerintahan yang bersih dan baik;
- g. Melaksanakan program strategis nasional; dan
- h. Menjalin hubungan kerja dengan seluruh instansi Vertikal di Daerah dan semua Perangkat Daerah.

Berdasarkan Undang- Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada pasal 9 ayat (1) urusan undang Republik Indonesia pemerintahan terdiri dari atas urusan pemerintahan absolute, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan absolut di bunyikan dalam pasal 9 ayat (2) urusan pemerintahan absolute sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah urusan pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah pusat. Namun begitu urusan ini dapat di laksanakan daerah berdasarkan pasal 10 ayat (2) butir b yang berbunyi melimpahkan wewenang kepada instansi vertical yang ada di daerah atau gubernur sebagai wakil pemerintah pusat berdasarkan asas dekonsentrasi.

Untuk urusan konkuren pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan Daerah Propinsi dan daerah Kabupaten/Kota di bagi menjadi urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan. Urusan pemerintahan wajib adalah urusan pemerintahan

yang wajib diselenggarakan oleh semua daerah. Sedangkan urusan pemerintahan pilihan adalah urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh daerah sesuai dengan potensi yang dimiliki daerah. Urusan pemerintahan wajib yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah terbagi menjadi urusan pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan pemerintahan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Berikut pembagian urusan wajib. Urusan wajib terdiri atas 2 (dua) yaitu:

b. Pelayanan dasar, terdiri atas:

1. Pendidikan
2. Kesehatan
3. Pekerjaan umum dan penataan Ruang
4. Perumahan rakyat dan kawasan permukiman
5. Ketentaraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat
6. Sosial

b. Non pelayanan dasar, terdiri atas:

1. Tenaga kerja
2. Pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak
3. Pangan
4. Pertanahan
5. Lingkungan hidup
6. Administrasi kependudukan dan pencatatan sipil
7. Pemberdayaan masyarakat dan desa
8. Pengendalian penduduk dan keluarga berencana
9. Perhubungan
10. Komunikasi dan informatika
11. Koperasi, usaha kecil dan menengah
12. Penanaman modal
13. Kepemudaan dan olahraga
14. Statistik
15. Persandian
16. Kebudayaan
17. Perpustakaan dan
18. kearsipan

Salah satu urusan wajib yang diserahkan oleh pemerintah pusat pada daerah Kabupaten/kota adalah urusan pekerjaan umum dan penataan ruang. Di mana dalam hal ini daerah kabupaten/kota juga ikut bertanggungjawab dalam rangka peningkatan sarana dan prasarana infrastruktur.

Beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 tersebut yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.

- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
 - a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
 - b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
- (4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

Pasal 238

- (1) Perda dapat memuat ketentuan tentang pembebanan biaya paksaan penegakan /pelaksanaan Perda seluruhnya atau sebagian kepada pelanggar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perda dapat memuat ancaman pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Perda dapat memuat ancaman pidana kurungan atau pidana denda selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perda dapat memuat ancaman sanksi yang bersifat mengembalikan pada keadaan semula dan sanksi administratif.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. penghentian sementara kegiatan;
 - d. penghentian tetap kegiatan;
 - e. pencabutan sementara izin;
 - f. pencabutan tetap izin;

- g. denda administratif; dan/atau
- h. sanksi administratif lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 250

- (1) Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan.
- (2) Bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
 - b. terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
 - c. terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
 - d. terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
 - e. diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT DELEGASI

Peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan delegasi atau amanah untuk menyusun dan menetapkan peraturan perundang-undangan turunannya, dalam hal ini peraturan daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung. Peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja memuat pengaturan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian

bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Implementasi undang-undang tersebut baik oleh pemerintah ataupun oleh masyarakat diharapkan dapat meningkatkan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik, sekaligus dapat memberikan jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung. Berkaitan dengan hal tersebut, peran aktif pemerintah baik di tingkat pusat maupun daerah sangat penting untuk perbaikan layanan pemerintah, sekaligus untuk terus mendorong, memberdayakan, dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam undang-undang tersebut secara bertahap. Keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung tersebut bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pelaksanaan undang-undang tersebut diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Beberapa perubahan ketentuan mengenai bangunan gedung dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja termuat dalam Bab III Peningkatan Ekosistem Investasi dan Kegiatan Berusaha Pasal 24 yang dijabarkan dalam 44 poin. Adapun perubahan penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk PBG dibandingkan dengan pengaturan IMB di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Perubahan nomenklatur dari IMB ke PBG

Berdasarkan peraturan pemerintah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, IMB didefinisikan sebagai perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Sementara itu, PBG berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 diartikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Berdasarkan kedua pengertian tersebut, dapat diidentifikasi bahwa PBG hanya mensyaratkan terpenuhinya standar teknis, sedangkan IMB mensyaratkan terpenuhinya syarat administratif dan syarat teknis. Penyederhanaan persyaratan perizinan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah proses pengurusan perizinan, tetapi tetap menjamin keselamatan dan keamanan bagi masyarakat melalui layanan konsultasi dan pemeriksaan pemenuhan standar teknis

yang secara rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

2. *Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) PBG Terstandardisasi Di Seluruh Negeri*

Pengaturan PBG diatur dengan mengacu pada NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagai standar pelaksanaan PBG di seluruh wilayah Indonesia. Hal itu dimaksudkan agar terdapat kejelasan dan persamaan layanan PBG sehingga menciptakan iklim usaha yang kondusif. Berbeda dengan PP sebelumnya yang mengamanatkan penetapan Perda PBG di daerah sebagai payung hukum pengaturan NSPK di masing-masing daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai peraturan operasional PBG telah mengatur secara rinci NSPK penyelenggaraan pelayanan PBG sehingga Pemerintah Daerah dapat langsung menjadikannya sebagai dasar hukum penyelenggaraan PBG di daerah tanpa perlu lagi menyusun perda mengenai penyelenggaraan teknis PBG.

3. *Perincian Standar Teknis PBG*

Standar teknis diatur secara lebih rinci pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi masyarakat sebagai pemohon PBG. Standar teknis didefinisikan sebagai acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

4. *Alur Pelayanan PBG*

Penyelenggaraan PBG dilakukan melalui proses konsultasi perencanaan dan penerbitan PBG. Konsultasi perencanaan meliputi pendaftaran, pemeriksaan pemenuhan standar teknis dan pernyataan pemenuhan standar teknis. Sedangkan penerbitan PBG meliputi proses penetapan nilai retribusi daerah, pembayaran retribusi daerah, dan penerbitan PBG. Proses bisnis PBG mengondisikan nilai retribusi PBG terutang muncul setelah standar teknis sudah terpenuhi dan PBG dapat diterbitkan setelah pembayaran nilai retribusi terutang telah dilakukan.

5. *Standar waktu dan dukungan penyedia jasa bersertifikat*

Dalam rangka memberikan kepastian waktu dan kualitas pemenuhan standar teknis, penyediaan PBG dilakukan dalam batas waktu yang terukur dan setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilakukan oleh penyedia jasa bersertifikat agar menjamin terpenuhinya standar teknis.

6. *Penggunaan Sistem Dalam Rangka Penyelenggaraan Bangunan Gedung Yang Berlaku Nasional*

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengamanatkan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang berlaku secara nasional. SIMBG yang telah diluncurkan pada tanggal 30 Juli 2021 merupakan sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung (RTB), dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

7. Fungsi Pengawasan Pemerintah Daerah

Ketentuan PBG juga mengamanatkan fungsi pengawasan PBG oleh Pemerintah Daerah melalui proses konsultasi bersama Tim Profesi Ahli (TPA) saat penerbitan PBG dan mekanisme inspeksi oleh penilik pada tahap konstruksi. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengamanatkan disusunnya Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ini. Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah diamanatkan di dalam Undang-Undang Bangunan Gedung pada bagian Penjelasan Umum. Penjelasan Umum Undang-Undang Bangunan Gedung berbunyi: “Undang-Undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan Perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam Undang-Undang lain yang terkait dalam pelaksanaan Undang-Undang ini.”

2. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah juga diamanahkan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, standardisasi nasional, maupun peraturan Daerah dengan tetap mempertimbangkan

ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan pemerintah ini

Terdapat 6 pasal yang relevan untuk diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, yaitu:

- a. Pasal 9 ayat (4), yaitu pengaturan di dalam peraturan daerah mengenai persyaratan bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen dan darurat serta bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana;
- b. Pasal 98 ayat (3), yaitu ketentuan lebih lanjut mengenai partisipasi masyarakat dalam menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. Pasal 109 ayat (1), yaitu penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi Kabupaten setempat serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat;
- d. Pasal 109 ayat (2), yaitu mengenai penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung dapat mempertimbangkan pendapat penyelenggara BG;
- e. Pasal 112 ayat (1), yaitu mengenai pengawasan oleh pemerintah daerah terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan PBG dan SLF bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT TEKNIS PEMBENTUKANNYA.

Peraturan perundang-undangan terkait teknis pembentukannya merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan ketentuan mengenai teknis penyusunan dan penetapan peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan daerah sebagai produk hukum daerah. Peraturan ini terkait teknis pembentukannya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai ketentuan teknis pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan, baik pada tingkat nasional maupun pada tingkat daerah. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan dasar ketentuan teknis pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk dalam hal

ini pembentukan peraturan daerah. Dalam Pasal 1 dijelaskan mengenai pengertian sebagai berikut:

- a. Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan.
- b. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 7 diatur bahwa jenis dan hirarki peraturan perundang-undangan terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kota/Kabupaten.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah merupakan peraturan perundang-undangan turunan dari Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Bila dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan diatur ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan, maka dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah diatur ketentuan pembentukan produk hukum daerah. Oleh karena itu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah menjadi landasan pembentukan produk hukum daerah, termasuk dalam hal ini adalah pembentukan peraturan daerah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, dalam Pasal 2 diatur bahwa produk hukum daerah berbentuk peraturan dan penetapan. Selanjutnya dalam Pasal 3 diatur bahwa produk hukum daerah yang berbentuk peraturan terdiri atas peraturan daerah, peraturan kepala daerah, peraturan bersama kepala daerah, dan peraturan DPRD. Dalam Pasal 10 diatur bahwa perencanaan Rancangan Perda Provinsi meliputi kegiatan yang salah satunya adalah penyusunan

Propemperda. Dalam Pasal 11 diatur bahwa Gubernur menugaskan pimpinan perangkat daerah dalam penyusunan Propemperda di lingkungan pemerintah daerah provinsi. Selanjutnya dalam Pasal 22 diatur bahwa Pemrakarsa dalam mempersiapkan rancangan perda provinsi disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik pimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.

Rancangan Perda yang disertai naskah akademik telah melalui pengkajian dan penyelarasan, yang terdiri atas :

- a. latar belakang dan tujuan penyusunan;
- b. sasaran yang akan diwujudkan;
- c. pokok pikiran, ruang lingkup, atau objek yang akan diatur; dan
- d. jangkauan dan arah pengaturan.

Sistematika Naskah akademik adalah sebagai berikut :

- a. Judul;
- b. Kata pengantar;
- c. Daftar isi
- d. BAB I Pendahuluan;
- e. BAB II Kajian teoritis dan praktik empiris;
- f. BAB III Evaluasi dan analisis peraturan perundang- undangan terkait;
- g. BAB IV Landasan filosofis, sosiologis dan yuridis;
- h. BAB V Jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan Perda;
- i. BAB VI Penutup;
- j. Daftar pustaka;
- k. Lampiran Rancangan Perda, jika diperlukan.

Dalam Pasal 30 diatur bahwa Sekretaris daerah provinsi menugaskan kepala perangkat daerah yang membidangi hukum provinsi untuk mengoordinasikan pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan konsepsi rancangan perda provinsi, dengan dapat mengikutsertakan instansi vertikal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Dalam Pasal 25 diatur bahwa Gubernur membentuk Tim penyusun Rancangan Perda provinsi yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, dengan susunan keanggotaan terdiri atas :

- a. Gubernur
- b. Sekretaris Daerah
- c. Perangkat daerah pemrakarsa
- d. Perangkat daerah yang membidangi hukum provinsi
- e. Perangkat daerah terkait
- f. perancang peraturan perundang-undangan

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyusunan rancangan peraturan daerah Kota/Kabupaten.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT SUBSTANSI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Peraturan perundang-undangan terkait substansi merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan atau acuan substansial, khususnya dalam konteks penyelenggaraan bangunan Gedung. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia yang bersifat pokok dan normatif. Sebagai turunan dari undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Sebagai peraturan operasionalisasinya, telah ditetapkan Pedoman Teknis bidang penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri. Terdapat 1 Peraturan Presiden dan 16 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum sebagai landasan substansial penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan, yang meliputi:

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Fasilitas Dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
- d. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Rusuna Bertingkat Tinggi;
- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
- f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
- g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi;
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- j. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;

- k. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 Tentang Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kabupaten;
- l. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
- m. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Selain Pedoman Teknis, dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung juga terdapat Standar Teknis sebagai acuan standarisasi dalam bentuk Standar Nasional Indonesia. Terdapat 38 Standar Nasional Indonesia dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung, yang meliputi:

1. SNI 1726:2012 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung;
2. SNI 03-1 727-1 989 tentang tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung;
3. SNI 03-1734-1989 tentang tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung;
4. SNI 03-2847-1992 tentang tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung;
5. SNI 03-3430-1994 tentang tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung;
6. SNI 03-3976-1995 tentang tata cara pengadukan pengecoran beton;
7. SNI 03-2834-2000 tentang tata cara pembuatan rencana campuran beton normal;
8. SNI 03-3449-2002 tentang tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan;
9. SNI 03-1 729-2002 tentang tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja;
10. SNI 03-2407-1944 tentang tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung;
11. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
12. SNI 03-1746-2000 tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
13. SNI 03-1735-2000 tentang tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung;
14. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
15. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung;

16. SNI 03-701 5-2004 tentang sistem proteksi petir pada bangunan gedung;
17. SNI 04-0227-1994 tentang tegangan standar;
18. SNI 04-0225-2000 tentang persyaratan umum instalasi listrik;
19. SNI 04-7018-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga;
20. SNI 04-7019-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan;
21. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
22. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;
23. SNI 03-6197-2000 tentang konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;
24. SNI 03-2396-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung;
25. SNI 03-6575-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;
26. SNI 03-6481-2000 tentang sistem Plambing 2000;
27. SNI 03-2398-2002 tentang tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan;
28. SNI 03-6379-2000 tentang spesifikasi dan pemasangan perangkat bau;
29. SNI 03-7011-2004 tentang keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan;
30. SNI 03-2453-2002 tentang tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
31. SNI 03-2459-2002 tentang spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
32. SNI 03-6389-2000 tentang konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung;
33. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
34. SNI 03-6196-2000 tentang prosedur audit energi pada bangunan gedung;
35. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;
36. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif);
37. SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
38. SNI 03-1726-2002 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung.

Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga harus memperhatikan secara khusus terhadap bangunan gedung eksisting yang ditetapkan sebagai cagar budaya. Hal ini karena menurut Pasal 38

(1) UU Bangunan Gedung, bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya dilindungi dan dilestarikan. Terkait dengan apa yang dimaksud dengan cagar budaya, maka perlu dirujuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya (UU Cagar Budaya). Menurut Pasal 5 UU Cagar Budaya, benda, bangunan, atau struktur dapat diusulkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, atau Struktur Cagar Budaya apabila memenuhi kriteria:

- a. berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
- b. mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
- c. memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
- d. memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

Ketika bangunan gedung didirikan dalam rangka penciptaan bangunan dengan fungsi hunian, maka pembangunan bangunan gedung harus memperhatikan norma-norma yang ditetapkan bagi keberadaan sebuah perumahan dan kawasan permukiman. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman secara tegas menentukan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perKabupatenan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Dengan demikian, pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berhubungan dengan pembangunan bangunan gedung yang dimaksudkan untuk menciptakan perumahan baik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, maupun rumah susun, dan kawasan permukiman harus mengacu pada tercapainya tujuan sebagaimana telah

dicantumkan di atas. Khusus untuk pembangunan perumahan yang berbentuk rumah susun, maka harus diperhatikan Undang Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). Menurut Pasal 1 butir 1 UU Rumah Susun, yang dimaksud dengan rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanahbersama. Penyelenggaraan pembangunan rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :

- a. batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;
- b. batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
- c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

Bangunan gedung yang merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi tidak dapat dipisahkan dari ruang di mana bangunan gedung itu berada, karena dalam konteks Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU Penataan Ruang), pembangunan gedung merupakan salah satu tahapan aktivitas pemanfaatan ruang. Keberadaan bangunan gedung dalam ruang tertentu bukan hanya sebatas beradanya, tetapi juga saling berpengaruh secara bertimbal balik dengan ruang dan lingkungan di mana bangunan gedung itu berada. Karena itu, pembangunan sebuah bangunan gedung tidak dapat dilepaskan dari tujuan membangun tata ruang yang selaras, serasi dan seimbang dengan lingkungan hidup. Artinya, pembangunan sebuah bangunan gedung harus sejalan dengan perencanaan ruang yang telah ditetapkan. Sejalan dengan itu, UU Penataan Ruang menegaskan dalam Pasal 3 bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Agar penyelenggaraan bangunan gedung dalam ruang tertentu dapat mewujudkan keselarasan, keserasian, dan keseimbangan dengan lingkungan alam, maka aktivitas pembangunan sebuah bangunan gedung sejak awal perencanaannya harus dilakukan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan agar kelestarian fungsi lingkungan dapat terpelihara. Sehubungan dengan itu, setiap pembangunan sebuah bangunan gedung harus memperhitungkan dampak yang mungkin terjadi yang akan menimpa lingkungan hidup. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UU PPLH) dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (PP AMDAL) menegaskan bahwa setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal. Sementara itu, untuk kegiatan yang tidak berdampak penting wajib memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL). Adapun kriteria usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting menurut Pasal 23 UPPLH terdiri atas:

- a. pengubahan bentuk lahan dan bentang alam;
- b. eksploitasi sumber daya alam, baik yang terbarukan maupun yang tidak terbarukan;
- c. proses dan kegiatan yang secara potensial dapat menimbulkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta pemborosan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya;
- d. proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan buatan, serta lingkungan sosial dan budaya;
- e. proses dan kegiatan yang hasilnya akan mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya;
- f. introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, hewan, dan jasad renik;
- g. pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan nonhayati;
- h. kegiatan yang mempunyai risiko tinggi dan/atau mempengaruhi pertahanan negara; dan/atau
- i. penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.

Masih terkait dengan upaya menjaga kelestarian fungsi lingkungan, maka penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan kawasan yang lindung. Menurut Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung (Keppres Kawasan Lindung), kawasan-kawasan yang dimasukkan ke dalam kawasan lindung meliputi :

1. Kawasan yang Memberikan Perlindungan Kawasan Bawahannya.
2. Kawasan Perlindungan Setempat.
3. Kawasan Suaka Alam dan Cagar Budaya
4. Kawasan Rawan bencana Alam.

Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya terdiri dari :

1. Kawasan Hutan Lindung.
2. Kawasan Bergambut.
3. Kawasan Resapan Air.

Sementara itu, kawasan perlindungan setempat terdiri dari:

1. Sempadan Pantai.
2. Sempadan Sungai.
3. Kawasan Sekitar Danau/Waduk.
4. Kawasan Sekitar Mata Air.

Sedangkan kawasan suaka alam dan cagar budaya terdiri dari :

1. Kawasan Suaka Alam.
2. Kawasan Suaka Alam laut dan Perairan lainnya.
3. Kawasan pantai Berhutan Bakau.
4. Taman Nasional, Taman Hutan Raya dan Taman Wisata Alam.
5. Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan.

Menurut Pasal 2 Keppres Kawasan Lindung, pengelolaan kawasan lindung tersebut ditujukan untuk mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup. Di samping harus memperhatikan tata ruang, lingkungan, dan kawasan lindung dalam rangka menjaga kelestarian fungsi lingkungan, penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan keselamatan orang yang menempati bangunan gedung maupun orang yang berada di sekitarnya. Kebutuhan akan keselamatan ini begitu mengkhawatirkan apabila dihubungkan dengan ancaman akan bahaya bencana yang dapat saja mengena pada bangunan fisik gedung, sehingga menyebabkan roboh/runtuh.

Dalam perspektif Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana (UU Bencana) dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (PP Bencana), dari aspek sumbernya bencana dapat dikategorikan ke dalam bencana alam, bencana non alam, dan bencana sosial. Menurut Pasal 4, penanggulangan bencana antara lain bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana dan juga menjamin terselenggaranya penanggulangan bencana secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh. Sehubungan dengan itu, maka penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan daerah rawan bencana dan persyaratan teknis yang tahan bencana.

Penyelenggaraan bangunan gedung secara jelas adalah pekerjaan konstruksi, dengan demikian maka proses pembangunan sebuah bangunan gedung harus tunduk juga pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa konstruksi yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Sejalan dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD RI 1945) bahwa tujuan dibentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Untuk dapat mencapai tujuan negara sebagaimana maksud di atas maka diperlukan suatu pemerintah yang kuat agar cita-cita negara tersebut dapat di wujudkan. Keberadaan pemerintah daerah secara konstitusional, di mana wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia di bagi atas daerah –daerah provinsi dan daerah provinsi di bagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota mempunyai pemerintahan daerah serta bentuk susunan pemerintahannya di atur dengan undang-undang. Adapun tujuan pembagian pemerintahan daerah tersebut adalah mempercepat dalam mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat dalam bingkai negara kesatuan republik Indonesia.

Dalam konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia, seperti dalam pasal 18 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pelaksanaan otonomi memiliki prinsip demokrasi, otonomi luas dan kewenangan yang luas, keadilan, pembagian kekuasaan, pengaturan kewenangan dan penghormatan atas hak-hak asli. Dengan demikian itu merupakan salah satu dari asas-asas penyelenggaraan pemerintahan negara yang menekankan adanya pemberian kewenangan oleh negara kepada daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, maka dalam pembentukan Peraturan Daerah, para pembentuk harus menyadari bahwa pandangan hidup masyarakat setempat, yang tercermin dalam budaya masyarakat harus menjadi sumber moral, demikian halnya dengan keyakinan agama yang dianut oleh masyarakat, pemikiran atau filsafat hukum yang dianut masyarakat daerah, termasuk kesadaran hukum masyarakat lokal, serta dalam konteks NKRI diperhatikan wawasan kebangsaan dalam penyusunan Peraturan Daerah.

Dikaitkan dengan Pancasila, nilai keadilan tertuang dalam Pancasila pada sila kelima yang berbunyi “Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Keadilan social berarti keadilan yang berlaku dalam masyarakat di segala bidang kehidupan, baik materiil maupun spirituil. Jadi, keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia berarti bahwa setiap orang Indonesia mendapatkan perlakuan yang adil dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi dan kebudayaan. Oleh karena kehidupan manusia itu meliputi kehidupan jasmani dan kehidupan rohani, maka keadilan itupun meliputi keadilan di dalam pemenuhan tuntutan-tuntutan hakiki bagi kehidupan jasmani dan rohani (Dardji Darmodihardjo, 1978). Dengan demikian, maka penyelenggaraan Penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilaksanakan berdasarkan asas keadilan yang menempatkan manusia sebagai pihak yang layak menerima hak atas tempat tinggal dan lingkungan yang baik dan sehat, di mana hak tersebut harus dihormati dan dijunjung tinggi oleh setiap orang dan juga negara, sehingga derajat kesejahteraan warga negara dapat dicapai. Namun demikian, keadilan perlakuan juga harus diberikan oleh negara kepada setiap orang agar hak-hak sosial dan ekonomi dari orang lain yang diharuskan menghormati hak orang lain akan tempat tinggal dan lingkungan yang baik dan sehat, juga tetap terjamin.

Dalam negara demokrasi, rakyatlah yang menjadi penentu dalam penyelenggaraan negara, karena rakyatlah yang berdaulat. Negara hanyalah institusi publik bentukan rakyat yang diberi mandat untuk menjalankan kekuasaan demi kesejahteraan rakyat. Karena itu, setiap aktivitas penyelenggaraan pemerintahan dan ketatanegaraan haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat sebagai pemegang kedaulatan. Dalam kaitan ini, maka akuntabilitas adalah sesuatu yang mendasar dalam pelaksanaan pemerintahan apabila dikaitkan dengan kewajiban pemegang mandat terhadap pemegang kedaulatan. Deklarasi Tokyo mengartikan akuntabilitas sebagai kewajiban-kewajiban dari individu-individu atau penguasa yang dipercayakan untuk mengelola sumber-sumber daya publik dan yang bersangkutan dengannya untuk dapat menjawab hal-hal yang menyangkut pertanggungjawaban fiskal, manajerial, dan program. Ini berarti bahwa akuntabilitas berkaitan dengan pelaksanaan evaluasi (penilaian) mengenai standar pelaksanaan kegiatan, apakah standar yang dibuat sudah tepat dengan situasi dan kondisi yang dihadapi, dan apabila dirasa sudah tepat, manajemen memiliki tanggung jawab untuk mengimplementasikan standar-standar tersebut (Teguh Arifiyadi, 2008). Akuntabilitas juga merupakan instrumen untuk kegiatan kontrol terutama dalam pencapaian hasil pada pelayanan publik. Dalam hubungan ini, diperlukan evaluasi kinerja yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pencapaian hasil serta cara-cara yang digunakan untuk mencapai semua itu. Pengendalian (*control*) sebagai bagian penting dalam manajemen yang baik adalah hal yang saling menunjang dengan akuntabilitas. Dengan kata lain pengendalian tidak dapat berjalan efisien dan efektif bila tidak ditunjang dengan mekanisme akuntabilitas yang baik demikian juga sebaliknya.

Uraian di atas secara jelas menggambarkan bahwa asas akuntabilitas merupakan asas yang mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan terutama berkaitan dengan keharusan adanya pertanggungjawaban penyelenggara pemerintahan terhadap setiap kegiatan dan hasil akhir penyelenggaraan pemerintahan kepada masyarakat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi. Dikaitkan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, maka asas ini mengandung arti bahwa keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, baik dalam prosesnya maupun dalam hasil akhirnya.

B. Landasan Sosiologis

Peraturan Daerah harus mempunyai landasan Sosiologis, atau keberlakuan faktual yaitu “kebutuhan dan aspirasi ril masyarakat”, yang mendasari mengapa Peraturan Daerah mengenai hal tertentu harus dibentuk dalam suatu Daerah. Landasan sosiologis (*sociologische gelding*) dapat diartikan pencerminan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, dengan harapan peraturan perundang-undangan (termasuk peraturan daerah didalamnya) tersebut akan diterima oleh masyarakat secara wajar bahkan spontan. Peraturan perundang-undangan yang diterima secara wajar akan mempunyai daya berlaku efektif dan tidak begitu banyak memerlukan pengerahan institusional untuk melaksanakannya.

Dasar sosiologis dari peraturan daerah adalah kenyataan yang hidup dalam masyarakat (*living law*) harus termasuk pula kecenderungan-kecenderungan dan harapan-harapan masyarakat. Tanpa memasukkan faktor-faktor kecenderungan dan harapan, maka peraturan perundang-undangan hanya sekedar merekam seketika (*moment opname*). Keadaan seperti ini akan menyebabkan kelumpuhan peranan hukum. Hukum akan tertinggal dari dinamika masyarakat.

Bahkan peraturan perundang-undangan akan menjadi konservatif karena seolah-olah pengukuhan kenyataan yang ada. Hal ini bertentangan dengan sisi lain dari peraturan perundang-undangan yang diharapkan mengarahkan perkembangan masyarakat.

Peraturan perundang-undangan dibentuk oleh Negara dengan harapan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan seperti ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang. Terdapat perbedaan antara hukum positif di satu pihak dengan hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*) di pihak lain. Oleh karena itu hukum positif akan memiliki daya berlaku yang efektif apabila berisikan, atau selaras dengan hukum yang hidup dalam masyarakat.

Berpangkal tolak dari pemikiran tersebut, maka peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif akan mempunyai daya berlaku jika dirumuskan ataupun disusun bersumber pada *living law* tersebut. Dalam kondisi yang demikian maka peraturan perundang-undangan tidak mungkin dilepaskan dari gejala sosial yang ada di dalam masyarakat tadi. Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan sosiologis yaitu: “penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya”.

Bangunan gedung yang fungsinya begitu penting sebagai wadah kegiatan manusia, tidak hanya dimaksudkan bagi terselenggaranya kegiatan tersebut, untuk memenuhi kebutuhan fisik manusia, tetapi secara mendasar dimaksudkan pula bagi tercapainya nilai-nilai kemanusiaan baik secara individual maupun kolektif demi pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Sehubungan dengan itu, pengaturan pembangunan gedung seharusnya memberikan manfaat kepada setiap individu untuk dapat merasakan kemudahan terselenggaranya aktivitas yang dilakukannya, dan merasakan dampak keberadaan bangunan gedung bagi pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati dirinya. Uraian ini memberikan penegasan bahwa pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada asas manfaat.

Pengertian bangunan gedung sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 butir 1 UU Bangunan Gedung merujuk pada wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dari pengertian tersebut tergambar betapa strategisnya keberadaan bangunan gedung dikaitkan dengan aktivitas manusia baik secara individual maupun kolektif. Hal ini karena, aktivitas apapun yang dilakukan oleh manusia, untuk sebagian besarnya berkaitan dengan bangunan gedung. Karena bangunan gedung hanya berwujud fisik hasil pekerjaan konstruksi, maka sudah pasti akan mengalami, rusak, ambruk, runtuh, atau kejadian-kejadian lain yang menunjukkan tidak abadinya bangunan tersebut. Kejadian seperti itu dalam kadar tertentu akan dapat mengancam keselamatan manusia yang kebetulan sedang berada di dalam maupun di sekitar bangunan gedung tersebut.

Berangkat dari kemungkinan kejadian seperti itu, maka Pasal 3 UU Bangunan Gedung secara jelas menegaskan bahwa salah satu tujuan penyelenggaraan bangunan gedung adalah mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Dalam rangka mewujudkan tujuan tersebut maka pengaturan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada asas keselamatan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin

keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

C. Landasan Yuridis

Pembentukan peraturan perundang-undangan, haruslah mengacu pada landasan pembentukan peraturan perundang-undangan atau ilmu perundang-undangan (*gesetzgebungslehre*), yang diantaranya landasan yuridis. Setiap produk hukum, haruslah mempunyai dasar berlaku secara yuridis (*juridische gelding*). Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan khususnya peraturan daerah. Peraturan daerah merupakan salah satu unsur produk hukum, maka prinsip-prinsip pembentukan, pemberlakuan dan penegakannya harus mengandung nilai-nilai hukum pada umumnya. Berbeda dengan nilai-nilai sosial lainnya, sifat kodratnya dari nilai hukum adalah mengikat secara umum dan ada pertanggungjawaban konkrit yang berupa sanksi duniawi ketika nilai hukum tersebut dilanggar.

Oleh karena itu peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal pengenaan sanksi, disebutkan bahwa sanksi adalah cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi- sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh hukum. Setiap peraturan hukum mengandung atau menyisaratkan sebuah statemen mengenai konsekuensi-konsekuensi hukum, konsekuensi-konsekuensi ini adalah sanksi-sanksi, janji-janji atau ancaman. Dalam pembentukan peraturan daerah harus memperhatikan beberapa persyaratan yuridis. Persyaratan seperti inilah yang dapat dipergunakan sebagai landasan yuridis, yang dimaksud disini adalah :

- a. Dibuat atau dibentuk oleh organ yang berwenang, artinya suatu peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh pejabat atau badan yang mempunyai kewenangan untuk itu. Dengan konsekuensi apabila tidak diindahkan persyaratan ini maka konsekuensinya undang- undang tersebut batal demi hukum (*van rechtswegenietig*);
- b. Adanya kesesuaian bentuk/ jenis Peraturan perundang-undangan dengan materi muatan yang akan diatur, artinya ketidaksesuaian bentuk/jenis dapat menjadi alasan untuk membatalkan peraturan perundang-undangan yang dimaksud;c.

Adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan adalah pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan;

- d. Tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya adalah sesuai dengan pandangan *stufenbau theory*, peraturan perundang-undangan mengandung norma-norma hukum yang sifatnya hirarkhis. Artinya suatu Peraturan Perundang- undangan yang lebih tinggi tingkatannya merupakan *grundnorm* (norma dasar) bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya.

Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagai mana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan yuridis yaitu “untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung”. Dalam Pasal 109 ayat (1) tersebut diatur bahwa “pengaturan (sebagai bagian dari pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung) dilakukan oleh pemerintah daerah dengan penyusunan peraturan daerah di bidang

bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi daerah setempat”.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung merupakan salah satu cara untuk menjaga agar penyelenggaraan bangunan gedung menciptakan tempat manusia beraktivitas yang aman, nyaman, selaras dengan lingkungan serta dapat menjamin produktivitas individu maupun sosial. Dalam konteks demikian, paling tidak terdapat tiga pihak yang berkaitan di dalamnya, yaitu negara, pemilik bangunan gedung dan masyarakat pada umumnya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Adanya upaya untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung berangkat dari fakta bahwa aktivitas membangun bangunan gedung di samping merupakan hak yang dimiliki oleh individu, di dalamnya ada kewajiban untuk memperhatikan kepentingan pihak lain dan lingkungan sekitar. Terganggunya pihak lain dan lingkungan akibat pembangunan bangunan gedung menunjukkan adanya fakta hukum terlanggarnya hak setiap orang untuk menikmati lingkungan hidup yang baik dan sehat. Secara hukum, hal ini berkonsekuensi munculnya kewajiban orang lain untuk menghormati hak tersebut dengan cara memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pembangunan, pemeliharaan, perawatan, maupun pembongkaran bangunan gedung.

Kenyataan di atas, apabila dihubungkan dengan tugas negara sebagai institusi publik bentukan rakyat, melahirkan kewajiban pada negara untuk menghormati, memajukan, mewujudkan, dan melindungi hak warga negaranya atas kesehatan dan atas lingkungan hidup yang baik dan sehat. Untuk menjalankan kewajiban ini maka negara diberi kewenangan untuk menetapkan kebijakan dalam rangka pencapaian tujuan perlindungan hak tersebut. Namun demikian, penghormatan, pemajuan, perwujudan, dan perlindungan suatu hak warga negara, termasuk di dalamnya hak atas tempat tinggal dan hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat bukanlah semata-mata tugas dan kewajiban negara. Di dalamnya ada kewajiban masyarakat untuk tunduk pada pengaturan negara yang bertujuan melindungi hak tersebut dan dalam hubungan antar personal, ada kewajiban masyarakat untuk menghormati hak-hak seseorang. Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dengan mendasarkan diri pada asas keseimbangan antara hak dan kewajiban, baik dari sisi negara, orang yang memiliki bangunan gedung maupun masyarakat masyarakat pada umumnya.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung secara mendasar ditujukan sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan untuk kepentingan mewujudkan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, dan sasaran akhir penyelenggaraan bangunan gedung adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Kualitas kesejahteraan masyarakat tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat kesejahteraan tersebut, yang salah satunya antara lain berasal dari tempat tinggal di mana manusia melakukan kegiatan sosialnya, serta lingkungan hidup sebagai tempat di mana manusia hidup dan menjalani kehidupannya. Sehubungan dengan itu, mewujudkan kesejahteraan masyarakat harus pula menyangkut upaya mewujudkan bangunan gedung yang layak, aman, dan nyaman, serta menjaga lingkungan agar terbebas dari kerusakan dan pencemaran. Kerusakan lingkungan akan terjadi ketika daya dukung lingkungan mengalami

penurunan dan pencemaran lingkungan terjadi ketika daya tampung lingkungan mengalami penurunan. Kerusakan dan pencemaran lingkungan akan menjadi faktor penyebab terganggunya kelestarian fungsi lingkungan, dan terganggunya kelestarian fungsi lingkungan akan berakibat lebih lanjut pada terganggunya keberlanjutan ekologi dalam mendukung kehidupan manusia dan makhluk hidup lain.

Dengan demikian, penyelenggaraan bangunan gedung sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, di dalamnya juga menyangkut upaya menjaga kesehatan lingkungan dengan cara menciptakan tempat tinggal yang nyaman dan aman. Sehubungan dengan itu maka penyelenggaraan bangunan gedung haruslah didasarkan pada asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi.

Kendatipun pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung ditujukan untuk mencapai derajat kesehatan masyarakat, namun hal tersebut mestinya dilakukan bukan semata-mata berdasarkan pertimbangan fisik bangunan gedung semata, tetapi juga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari berbagai faktor lainnya. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengarahkan dan mengendalikan aktivitas pembangunan, pemeliharaan, dan pembongkaran bangunan gedung, bukanlah semata-mata persoalan pekerjaan umum saja. Di dalamnya akan terkait dengan persoalan tata ruang, lingkungan, pertanahan, dan sector-sektor lain. Sehubungan dengan itu, kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dalam suatu langkah keterpaduan untuk menyatukan berbagai sektor urusan pemerintahan dalam satu kesamaan persepsi. Agar tujuan mulia meningkatkan derajat kesehatan masyarakat didukung oleh semua pihak yang berkepentingan.

Karena pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung didasarkan pada berbagai asas di atas, maka hal ini berarti penyelenggaraan bangunan gedung tersebut telah dilakukan dengan memperhatikan berbagai kepentingan. Ketika berbagai kepentingan yang terkait telah dipertimbangkan dalam proses pengambilan keputusan, maka itu berarti menjamin keadilan. Konsep tentang keadilan berkaitan dengan hubungan bagaimana seorang manusia terhubung secara moral dengan dunia/alam sekitar (Nicholas Low dan Brendan Glesson, 2009). Esensi landasan keadilan akan tampak dari tiga aksioma (Nicholas Low dan Brendan Glesson, 2009), yaitu :

1. keadilan memberikan dan menerima sesuatu yang layak baginya;
2. keadilan terletak pada hak-hak untuk dihormati; dan
3. keadilan mensyaratkan bahwa kebutuhan masing-masing orang dipenuhi melalui kontribusi masing-masing berdasarkan kemampuan-nya.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. Sasaran yang Akan Diwujudkan oleh Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Sasaran yang hendak diwujudkan dengan diundangkannya Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk:

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

B. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Pengaturan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kabupaten Lombok Utara, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Di samping itu, dalam konteks waktu, Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan di masa yang akan datang, dan juga aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung di masa yang lampau dengan beberapa pengecualian.

Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung diarahkan untuk mengatur keseluruhan aktivitas yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Sejalan dengan UU Bangunan Gedung, maka keseluruhan aktivitas yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pem-bongkaran bangunan gedung. Dengan demikian, maka Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kabupaten Lombok Utara akan diarahkan untuk mengatur aktivitas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung.

C. Ruang Lingkup Materi Muatan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pokok-pokok materi muatan yang diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kabupaten Lombok Utara meliputi :

1. ketentuan umum;
2. materi yang akan diatur;
3. ketentuan sanksi;
4. ketentuan peralihan; dan
5. ketentuan penutup.

Ad. 1. Ketentuan Umum

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai berbagai pengertian istilah, atau frasa yang digunakan dalam pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

1. Daerah adalah Kabupaten Lombok Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Lombok Utara.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
5. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
9. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
10. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disingkat H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
11. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
12. Bangunan Gedung Prasarana adalah Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai prasarana pendukung Bangunan Gedung maupun sebagai bangunan yang berdiri sendiri dengan fungsi tertentu.
13. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
14. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
15. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.

16. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
17. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
18. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
19. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta Pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
20. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
21. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
22. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
23. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
24. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
25. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
26. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
27. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
28. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lembaga dan/atau organisasi perangkat Daerah dalam pembangunan BGN.
29. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik dan/atau bukan Pemilik berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
30. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
31. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
32. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.

33. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
34. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunanyang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
35. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yangselanjutnya disebut Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.
36. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/ atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
37. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
38. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
39. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Daerah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Daerah.
40. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
41. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala Perangkat Daerahuntuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
42. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKKB adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
43. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKKB, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
44. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, di mana dan oleh siapa dilakukan.
45. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
46. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
47. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan

luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.

48. *Prototipe*/purwarupa adalah rupa yang pertama atau rupa awal yang digunakan sebagai acuan dalam melakukan suatu pekerjaan proyek.

Ad. 2. Materi yang akan Diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Lingkup materi yang akan diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas beberapa materi pokok berikut, yaitu:

I. FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

II. STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG, terdiri dari :

- A. STANDAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN GEDUNG;
- B. STANDAR PELAKSANAAN DAN PENGAWASAN KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG;
- C. STANDAR PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG;
- D. STANDAR PEMBONGKARAN BANGUNAN GEDUNG;
- E. KETENTUAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG CAGAR BUDAYA (BGCB) YANG DILESTARIKAN;
- G. KETENTUAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU (BGH);
- H. KETENTUAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (BGN);
- I. KETENTUAN DOKUMEN; dan
- J. KETENTUAN PELAKU PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.

III. PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG, terdiri dari :

- A. PEMBANGUNAN;
- B. PEMANFAATAN;
- C. PELESTARIAN; dan
- D. PEMBONGKARAN.

IV. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG TRADISIONAL

V. PERAN MASYARAKAT

VI. PEMBINAAN

Rincian materi yang akan diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung selengkapnya adalah sebagaimana yang tercantum dalam Lampiran Naskah Akademik ini.

Ad. 3. Ketentuan Sanksi dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai ketentuan sanksi yang digunakan dalam pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yaitu sebagai berikut :

- 1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG dikenai sanksi administratif 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.
 - 2) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan terkait Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dikenai sanksi administratif yang dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan:
 1. pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
 1. tahapan pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran.
 - d. pembekuan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran;
 - e. pencabutan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran;
 - f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
 - g. dikeluarkan dari basis data TPA;
 - h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
 - J. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/ atau
 1. penghentian tugas sebagai Penilik.
- Ad. 4. Ketentuan Peralihan dan Ketentuan Lain-Lain dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai ketentuan peralihan yang digunakan dalam pengaturan Perda, yaitu sebagai berikut :

- (1) Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.
- (3) Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (4) Untuk pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung, ketentuan lebih rinci mengenai:
 - a. fungsi dan klasifikasi Bangunan;
 - b. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
 - c. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
 - d. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. ketentuan penyelenggaraan;
 - f. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
 - g. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
 - h. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui SIMBG, akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kabupaten.
- (5) Ketentuan rinci mengenai bangunan gedung fungsi khusus mengacu pada peraturan perundang-undangan.
- (6) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kabupaten.

Ad. 5. Ketentuan Penutup dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai ketentuan penutup yang digunakan dalam pengaturan Perda, yaitu sebagai berikut :

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
- (3) Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengund-angan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Utara.

BAB VI PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam Bab I sampai dengan bab V dapat diambil simpulan sebagai berikut :

1. Dalam kerangka perancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, penyusunan Naskah Akademik merupakan sebuah keniscayaan mengingat melalui penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Perda, pengakajian yang komprehensif tentang permasalahan dan kebutuhan Perda dengan mendasarkan pada teori dan metodologi dilakukan, yang dapat memberikan sumbangan berarti pada terbentuknya Perda yang baik dan dapat diterapkan secara efektif.
2. Keberadaan Perda yang mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Lombok Utara ditujukan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Lombok Utara mempunyai dasar hukum yang tidak saja sejalan dengan peraturan perundang-undangan pusat, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi masyarakat daerah Kabupaten Lombok Utara.
3. Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung diarahkan untuk mengatur keseluruhan aktivitas yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung. Arah pengaturan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di atas, dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kabupaten Lombok Utara, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Sementara itu, dalam konteks waktu, Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan di masa yang akan datang, dan juga aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung di masa yang lampau dengan beberapa pengecualian.
4. Pokok-pokok materi muatan yang diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kabupaten Lombok Utara meliputi beberapa hal, yaitu :
 - a. ketentuan umum;
 - b. materi yang akan diatur;
 - c. ketentuan sanksi; dan
 - d. ketentuan peralihan.
5. Terkait Aspek Teknis, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk menjamin keandalan bangunan gedung di daerah, dalam hal Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan.

6. Terkait Aspek Administratif, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah menjamin tertib penyelenggaraan bangunan gedung, melalui implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
7. Terkait Aspek Yuridis, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah merupakan amanah dari UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung dan PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002, dimana Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan peraturan pelaksana penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Berdasarkan penjelasan umum UU-BG disebutkan bahwa UU masih bersifat pokok dan normatif yang perlu ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan, termasuk dalam bentuk Perda di tingkat daerah. Sedangkan pada PP-BG terdapat 6 pasal yang mengamanahkan dibuatnya Perda di daerah.
8. Terkait Aspek Kelembagaan, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah wujud nyata semangat otonomi daerah sesuai UU Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dimana sesuai amanah PP 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan maka dalam bidang bangunan gedung dan Lingkungan pemerintah Kabupaten bertanggung jawab untuk menetapkan Perda mengacu pada NSPK Nasional. Atas dasar itu, Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan salah satu Indikator Kinerja Pemerintah Daerah dalam Bidang Pekerjaan Umum. Pada tabel dapat dilihat Lampiran PP 38/2007 yang menjelaskan Pembagian Urusan Pemerintahan untuk Bidang bangunan gedung dan Lingkungan.
9. Terkait Aspek Lokalitas, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah sebagai peraturan penyelenggaraan bangunan yang mengakomodasi berbagai muatan spesifik lokal setiap daerah sesuai karakteristik fisik wilayah dan kebencanaan serta kondisi tradisionalitas dan kearifan lokal.
10. Terkait Aspek Fiskal, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah mendorong peningkatan PAD setiap kabupaten/Kabupaten melalui Retribusi PBG Gedung, karena melalui Perda Bangunan Gedung setiap pembangunan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Melalui penertiban PBG, maka pemerintah daerah akan mencapai optimalisasi pendapatan melalui retribusi PBG.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat dilihat manfaat Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung berkaitan dengan setiap aspek yang mempengaruhi bangunan gedung. Dengan diberlakukannya dan diimplementasikannya Perda di daerah, maka berbagai dampak maupun pengaruh dari setiap aspek tersebut dapat diantisipasi untuk mencapai asas dan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

B. Saran

Beberapa hal yang dapat dikemukakan sebagai saran berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam Bab I sampai dengan bab V dalam Naskah Akademik ini diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di dalamnya mengatur banyak hal yang memerlukan perubahan perilaku masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan perilaku Aparat Pemerintah daerah dalam pengendalian dan pelayanan public terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Karena itu, sosialisasi perda ini menjadi kebutuhan yang tidak dapat ditunda agar masyarakat dan aparat Pemda dapat memahaminya dengan baik, dan melakukan penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan.
2. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini harus segera ditindaklanjuti dengan penetapan dalam Program Legislasi Daerah (Prolegda), agar Kabupaten Lombok Utara segera memiliki payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung;
3. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara harus segera menindaklanjuti dengan penyusunan dan penetapan peraturan turunan dalam bentuk Peraturan WaliKabupaten sebagai landasan operasionalisasi hal-hal tertentu;
4. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai menetapkan kelembagaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung secara komprehensif yang melibatkan SKPD terkait dan pola koordinasi tertentu;
5. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai PBG yang secara proporsional kuat dalam aspek administratif, retribusi dan teknis;
6. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai secara bertahap menerapkan dan memutakhirkan sistem pendataan bangunan gedung yang mendukung proses pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung;
7. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai SLF untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung demi keselamatan pengguna dan masyarakat umum;
8. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai secara bertahap menerapkan Pemeriksaan Berkala dalam rangka

perpanjangan SLF untuk menjamin keandalan bangunan gedung dalam secara berkala periode waktu yang telah ditentukan;

9. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai menyusun dan menetapkan RTBL dalam bentuk peraturan waliKabupaten sebagai dokumen panduan rancang bangun suatu kawasan secara tematis sebagai turunan dari dokumen penataan ruang RTRW dan RDTR;
10. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai meningkatkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
11. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Lombok Utara mulai melaksanakan penertiban dan penegakan hukum terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bruggink, Refleksi tentang Hukum, Alih bahasa oleh Arief Sidharta, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1966.
- Corr, P. J., & Matthews, G. (Eds.), *The Cambridge Handbook of Personality Psychology*, Cambridge University Press, New York, (2009).
- Dardji Darmodihardjo, Santiaji Pancasila, PT. Gita karya, Jakarta, 1978.
- Gunawan Setiardja, Hak-hak asasi Manusia Berdasarkan Ideologi Pancasila, Kanisius, Yogyakarta, 1993.
- Harry Alexander, Panduan Perancangan Peraturan Daerah di Indonesia, PT XSYS Solusindo, Jakarta, 2004.
- Jazim Hamidi, Pedoman Naskah Akademik PERDA Partisipatif, Penerbit Total Media, Jakarta, 2004.
- Jimly Asshiddiqie, Pokok-pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi, PT. Buana Ilmu Populer, Jakarta, 2007.
- Ki Hadjar Dewantara, Panca Sila, Usaha Penerbitan Indonesia, Yogyakarta, 1950.
- Nicholas Low dan Brendan Glesson, Politik Hijau: Kritik terhadap Politik Konvensional Menuju Politik Berwawasan Lingkungan dan Keadilan, Alih Bahasa oleh Dariyanto, Penrbit Nusamedia, Bandung, 2009.
- Sony Maulana S., Perancangan peraturan daerah Sebagai Wujud Kontribusi Keikutsertaan Pemerintah Daerah dalam Perubahan Sosial yang Demokratis di Daerah, Makalah Disampaikan pada Bimbingan Teknis Harmonisasi Peraturan daerah Wilayah perbatasan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia, Samarinda, 5 September 2005.
- Suparto Wijoyo, Karakteristik Hukum Acara Peradilan Administrasi, Airlangga University Press, Surabaya, 1999.
- Philipus M. Hadjon, Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih, Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994.
- Teguh Arifiyadi, Konsep tentang Akuntabilitas dan Implementasinya di Indonesia, Inspektorat Jenderal Depkominfo, Jakarta, 2008

