

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Setelah adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, maka kegiatan pembangunan dan kebijakan di bidang investasi dibuka lebar seiring dengan tuntutan peningkatan pelayanan perizinan dan publik. Pemerintah terus berupaya memberikan jaminan berinvestasi dan kemudahan dalam perizinan. Salah satu faktor pendukung pertumbuhan pembangunan adalah semakin meningkatnya jumlah bangunan gedung yang bertebaran di seluruh daerah.

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. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.

Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Adanya Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Seiring dengan pertumbuhan pembangunan bangunan gedung, maka daerah harus siap mengendalikan pembangunan tersebut. Namun, tanpa ditunjang peraturan yang memadai dikhawatirkan akan sulit mengendalikan lajunya pembangunan, khususnya pembangunan bangunan gedung di daerah. Kondisi ini akan mengakibatkan semakin banyak bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

Sejalan dengan telah disahkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG) dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (PPBG), maka untuk operasionalisasi peraturan perundang-undangan tersebut perlu ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah. Secara prinsip Peraturan Daerah tersebut diperlukan sebagai payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Meningkatnya kegiatan pembangunan bangunan gedung di Kabupaten Pamekasan perlu diantisipasi dengan regulasi penyelenggaraan bangunan gedung yang seimbang antara pengaturan administratif dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, dan terwujud bangunan gedung yang andal, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan telah mengatur agar materi muatan setiap Peraturan Daerah dalam penyelenggaraan otonomi daerah seharusnya menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Atas dasar itu, maka Pemerintah Kabupaten Pamekasan melakukan penyusunan Naskah Akademik yang merupakan landasan akademik dari pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung sekaligus sebagai dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam proses penetapan Perda dalam legislasi di DPRD. Dengan disusunnya dokumen Naskah Akademik ini, diharapkan proses legislasi Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Pamekasan dapat berlangsung dengan baik.

1.2. Identifikasi Masalah

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia masih belum sepenuhnya menerapkan ketentuan dalam kedua peraturan perundang-undangan tersebut. Beberapa kondisi penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Tekait dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sudah hampir seluruh daerah di Indonesia sudah menerapkannya, walaupun masih banyak juga bangunan gedung di daerah yang belum memiliki IMB, termasuk bangunan gedung milik pemerintah. Selain itu penerapan IMB di daerah masih banyak yang terfokus pada aspek administratif dan retribusi, sedangkan aspek teknis dalam bentuk pemeriksaan kesesuaian persyaratan teknis dalam dokumen Rencana Teknis masih belum memenuhi ketentuan yang berlaku.
- Terkait Pendataan Bangunan Gedung, masih belum banyak daerah di Indonesia yang menerapkan Sistem Informasi Bangunan Gedung dengan pendekatan komputasi,

sehingga menghasilkan database bangunan gedung yang bermanfaat sebagai instrumen pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung.

- Tekait dengan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), masih banyak daerah di Indonesia yang belum menerapkan SLF sebagai instrumen pengendalian kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai jaminan keselamatan dalam pemanfaatannya.
- Tekait dengan Pemeriksaan Berkala, yang berkaitan dengan perpanjangan SLF namun masih belum banyak daerah di Indonesia yang melaksanakannya untuk memeriksa kelaikan fungsi bangunan gedung secara berkala, sehingga penurunan keandalan bangunan gedung dapat diketahui dalam waktu tertentu agar terhindar dari kegagalan bangunan gedung yang berakibat korban jiwa.

Melihat permasalahan kondisi penyelenggaraan bangunan gedung di daerah di Indonesia sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka diperlukan upaya untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas penerapan ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk mendorong peningkatan kualitas dan kuantitas penerapan ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, dibutuhkan regulasi di tingkat daerah yang mengatur secara lebih teknis mengenai ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung sesuai kondisi lokal di setiap daerah dan berdasarkan ketentuan di tingkat nasional. Oleh karena itu, peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung sangat dibutuhkan di setiap daerah.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

- a. Apakah penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu dibentuk dengan Peraturan Daerah ?
- b. Apakah yang menjadi dasar pertimbangan pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

1.3 . MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud penyusunan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah ini merupakan tindak lanjut dari Nota Kesepahaman antara Pemerintah kabupaten Pamekasan dengan DPRD Kab Pamekasan Tentang Program Legislasi Daerah Tahun 2022, yang didalamnya menyepakati diantaranya adalah membentuk Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Disamping itu adanya Naskah Akademik ini, untuk memberikan gambaran (deskripsi) lebih lanjut mengenai kerangka dan muatan Rancangan Peraturan Daerah tentang

Penyelenggaraan Bangunan Gedung kedalam sebuah kajian dalam rangka memberikan sikap dan pemikiran, terkait aturan hukum Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka diperlukan pemikiran dalam melakukan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan bahwa Penyelenggaraan Bangunan Gedung ditetapkan dalam peraturan daerah yang mengacu pedoman yang ditetapkan yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah serta peraturan perundang-undangan pelaksanaan dari kedua Undang-Undang tersebut, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Tujuan Penyusunan Naskah Akademik

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk memberikan kajian dan kerangka filosofis, yuridis dan sosiologis tentang perlunya Peraturan Daerah ini. Selanjutnya gambaran yang tertulis diharapkan dapat menjadi panduan bagi Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Pamekasan untuk mengkaji materi rancangan Peraturan Daerah ini.

Selanjutnya tujuan dibuatnya naskah akademik ini, sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, bahwa tujuan penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai berikut:

- a. Tercapainya rumusan untuk mengkaji dan meneliti secara akademik pokok-pokok materi yang ada dan harus ada dalam Rancangan Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- b. Tercapainya rumusan dasar pertimbangan dan dasar hukum pembentukan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam proses legalisasi di DPRD

Naskah akademik ini juga diharapkan dapat menjadi dokumen yang menyatu dengan konsep Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) yang akan dibahas bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Pamekasan dalam penyusunan prioritas Program Legislatif Daerah Kabupaten Pamekasan, tahun 2022.

1.4. Metode

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan yang berbasiskan metode penelitian hukum. Dalam penyusunan naskah akademik ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya. Metode yuridis normatif adalah suatu pendekatan masalah dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan.¹ Pengertian lain terkait penelitian dengan tipe *Yuridis Normatif* adalah penelitian dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan² atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas hukum, teori hukum termasuk pendapat ahli.

Sedangkan pembahasan dalam penulisan ini dilakukan secara deskriptif analitis. Data dan informasi diperoleh dari studi literatur tentang peraturan perundang-undangan, hasil kajian, survey dan penelitian, dideskripsikan secara terstruktur dan sistematis. Selanjutnya akan dilakukan analisa dari data dan informasi yang disajikan. Analisa akan menyangkut isi dari data dan informasi yang disajikan serta keterkaitannya dengan peraturan perundang-undangan yang berada pada hierarki yang sama maupun peraturan perundang-undangan yang berada di atasnya.

Naskah Akademik ini dilakukan dengan metode kerja diantaranya sebagai berikut :

- a. Evaluasi atas pelaksanaan beberapa produk hukum yang mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebelumnya
- b. Pengkajian terhadap pasal-pasal dalam beberapa Peraturan Daerah yang mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- c. Pengkajian terhadap konsep teoritis tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai dengan peraturan yang berlaku
- d. Analisis komprehensif dan penyusunan konsep pengaturan yang baru dalam bentuk Peraturan Daerah.

Sementara itu, pengumpulan data dalam penulisan ini diperoleh dari kepustakaan atau studi dokumen dimana literatur ataupun ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Bahan-bahan atau sumber data yang dapat dijadikan obyek studi dalam penulisan ini adalah data primer dan data sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan ilmu hukum yang mengikat dan berhubungan erat dengan

¹ Soemitro, Roni Hanitojo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta, 1990, Hal. 10

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hal 90.

permasalahan yang akan ditelaah dan peraturan perundangan lain yang sekiranya terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.³ Bahan hukum sekunder, adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan atau membahas lebih lanjut hal-hal yang telah dibahas pada bahan-bahan hukum primer, yang berasal dari berbagai makalah, jurnal hukum, surat kabar dan literatur lain serta dari media lainnya yang berkaitan dengan permasalahan.

Prosedur pengumpulan dan pengolahan data untuk memperoleh data yang obyektif dan dapat dipercaya maka pengumpulan data dengan melakukan penelitian kepustakaan, yaitu dengan membaca buku-buku literatur dan bahan hukum lain disamping dengan menginventarisir dan mengumpulkan bahan-bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan permasalahan. Dari bahan-bahan tersebut, selanjutnya diolah dan dianalisa. Analisa data adalah proses penyederhanaan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan dipahami sehingga dalam penulisan ini memberikan gambaran atas masalah yang diangkat atau dibahas sesuai dengan rumusan masalah sebelumnya.⁴ Proses analisa data merupakan suatu proses untuk menemukan jawaban atas pertanyaan dari pokok permasalahan. Seperti diketahui, dalam penulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang didukung oleh data utama dan penunjang, maka kedua data tersebut kemudian diolah dan dianalisa. Agar diperoleh hasil analisa data yang baik, maka digunakan metode berpikir deduktif yaitu suatu metode analisa yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai kejadian yang bersifat khusus.⁵

Tahapan yang dilakukan meliputi :

- a. Inventarisasi bahan hukum;
- b. Identifikasi bahan hukum;
- c. Sistematisasi bahan hukum;
- d. Analisis bahan hukum; dan
- e. Perancangan dan penulisan.

Rangkaian tahapan dimulai dengan inventarisasi dan identifikasi terhadap sumber bahan hukum yang relevan (primer dan sekunder), yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan keabsahan pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Kabupaten Pamekasan. Langkah berikutnya melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada. Proses sistematisasi ini juga diberlakukan terhadap asas-asas hukum, teori-teori, konsep-konsep, doktrin serta bahan rujukan lainnya. Rangkaian tahapan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah pengkajian dari permasalahan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Kabupaten Pamekasan.

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. I. Ui Press, Jakarta, 1984, Hal 7

⁴ Sofian Effendi Dan Chris Mannin, *Prinsip-Prinsip Analisa Data*, Dalam Buku *Metode Penelitian Survei*, Editor Masri Singarimbun Dan Sofian Effendi, Cetakan Ii, Pustaka Lp3es Indonesia, Jakarta, 1995, Hal. 263

⁵ Soemitro, Roni Hanitojo, *Op.Cit*, Hal. 98

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1. KAJIAN TEORITIS

Peraturan Daerah (Perda) tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (BG) merupakan instrumen penting untuk mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah. Perda BG 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 BG perlu dibuat sebagai peraturan yang bersifat operasional di setiap daerah, sebagaimana diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. 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*”.

Secara umum, penyelenggaraan bangunan gedung dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. **Pembangunan**, yang terdiri dari:
 - a. Perencanaan Pembangunan, yang dilengkapi dengan dokumen Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan dilanjutkan dengan Pendataan.
 - b. Pelaksanaan Konstruksi, yang dilengkapi dengan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
2. **Pemanfaatan**, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.
3. **Pelestarian**, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.
4. **Pembongkaran**, yang didahului dengan dokumen Rencana Teknis Pembongkaran (RTB).

Dalam kajian regulasi tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 terlihat lebih lengkap dan lebih komprehensif. Pada skema ini dapat dilihat bahwa penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan dengan mengacu pada UU, peraturan, pedoman, standar teknis dan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Selain itu dapat dilihat juga bahwa setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan dengan melibatkan penyedia jasa (pihak ketiga). Hal lain yang berbeda juga dapat dilihat pada tahap perencanaan setiap bangunan gedung yang direncanakan harus mengacu pada

RTRW, RDTR dan RTBL serta dilengkapi AMDAL dan/atau Persetujuan/Rekomendasi Lingkungan Hidup untuk fungsi-fungsi tertentu.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, bangunan gedung tertentu dimaksudkan antara lain :

- a. bangunan gedung strategis daerah;
- b. bangunan gedung sosial budaya/keagamaan; dan/atau
- c. bangunan gedung lainnya yang ditetapkan pemerintah daerah.

Berdasarkan pengertian tersebut, terlihat lebih jelas bahwa bangunan gedung tertentu yang cenderung memiliki kompleksitas tertentu, sehingga membutuhkan pengelolaan secara khusus yang berbeda dengan bangunan gedung pada umumnya. Secara umum, alur siklus penyelenggaraan bangunan gedung tertentu hampir sama dengan alur siklus penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya. Yang membedakan skema ini dengan skema sebelumnya adalah pada setiap tahapannya (Penyusunan RTBL, Perencanaan, Pelaksanaan, Pemanfaatan, Pelestarian dan Pembongkaran), bangunan gedung tertentu dipersyaratkan untuk melibatkan TPA atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk BGFK difasilitasi oleh Pemerintah Pusat melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah

2.2. KAJIAN ASAS

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.

2.1.1 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:

1. **Bangunan Gedung fungsi hunian** dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
2. **Bangunan Gedung fungsi keagamaan** dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
3. **Bangunan Gedung fungsi usaha** dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
 - b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung pabrik;
 - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 - f. 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;
 - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

4. **Bangunan Gedung sosial dan budaya** dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
 - a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
5. **Bangunan fungsi khusus** dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:
 - a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan;
 - c. dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
6. **Bangunan Gedung fungsi campuran, yakni bangunan gedung dengan lebih dari satu fungsi** dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
 - e. dan sejenisnya.

2.1.2 Asas Keselamatan

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.

2.1.3 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).
 - d. Persetujuan Lingkungan Hidup
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.

2.1.4 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.

Sedangkan persyaratan bangunan gedung adat atau tradisional meliputi:

1. penentuan lokasi.
2. gaya/langgam arsitektur local.
3. arah/orientasi bangunan gedung;
4. besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak;
5. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung;
6. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
7. aspek larangan; dan/atau

8. aspek ritual.

2.2 Kondisi Umum Kabupaten Pamekasan

2.2.1. Kondisi Geografi

Kabupaten Pamekasan merupakan salah satu kabupaten di kawasan Madura. Secara astronomis berada pada 6⁰51' – 7⁰31' Lintang Selatan dan 113⁰19' - 113⁰58' Bujur Timur. Wilayah Kabupaten Pamekasan secara administrasi mempunyai batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Timur : Kabupaten Sumenep

Sebelah Selatan: Selat Madura

Sebelah Barat : Kabupaten Sampang

Kabupaten Pamekasan memiliki wilayah seluas 79.230 ha yang dapat dirinci menurut kecamatan, yang paling luas adalah Kecamatan Batumarmar seluas 9.707 ha atau sekitar 12,3% dari luas wilayah keseluruhan, dan yang paling kecil adalah Kecamatan Pamekasan dengan luasan 2.647 ha atau 3,3% dari luas wilayah secara keseluruhan.

Luas Wilayah per Kecamatan Kabupaten Pamekasan

NO	KECAMATAN	LUAS WILAYAH (ha)	PROSENTASE (%)
1	Tlanakan	4.810,0	6,1%
2	Pademawu	7.189,0	9,1%
3	Galis	3.186,0	4,0%
4	Larangan	4.086,0	5,2%
5	Pamekasan	2.647,0	3,3%
6	Proppo	7.149,0	9,0%
7	Palengaan	8.848,0	11,2%
8	Pegantenan	8.604,0	10,9%
9	Kadur	5.242,0	6,6%
10	Pakong	3.071,0	3,9%
11	Waru	7.003,0	8,8%
12	Batumarmar	9.707,0	12,3%
13	Pasean	7.688,0	9,7%
JUMLAH/TOTAL		79.230,0	100,0%

Kemudian, secara administratif Pemerintah Kabupaten Pamekasan terdiri dari 13 kecamatan serta 178 desa dan 11 kelurahan, sebagaimana tabel berikut :

Jumlah Desa dan Kelurahan di Kabupaten Pamekasan

NO	KECAMATAN	JUMLAH DESA/KELURAHAN
1	Tlanakan	17 desa
2	Pademawu	20 desa, 2 kelurahan
3	Galis	10 desa
4	Larangan	14 desa
5	Pamekasan	9 desa, 9 kelurahan
6	Proppo	27 desa
7	Palengaan	12 desa
8	Pegantenan	13 desa
9	Kadur	10 desa
10	Pakong	12 desa
11	Waru	12 desa
12	Batumarmar	13 desa
13	Pasean	9 desa

Kabupaten Pamekasan lahir dari proses sejarah yang cukup panjang. Perkembangan Pamekasan, walaupun tidak terlalu banyak bukti tertulis berupa manuskrip ataupun inskripsi nampaknya memiliki peran yang cukup penting pada pertumbuhan kesadaran kebangsaan yang mulai berkembang di negara kita pada zaman Kebangkitan dan Pergerakan Nasional. Banyak tokoh-tokoh Pamekasan yang kemudian bergabung dengan partai-partai politik nasional yang mulai bangkit seperti Sarikat Islam dan Nahdatul Ulama diakui sebagai tokoh nasional.

Pergaulan tokoh-tokoh Pamekasan pada tingkat nasional baik secara perorangan ataupun melalui partai-partai politik yang bermunculan pada saat itu, ternyata mampu mendorong semakin kuatnya kesadaran akan pentingnya Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang kemudian bahwa sebagian besar rakyat Madura termasuk Pamekasan tidak bisa menerima terbentuknya negara Madura sebagai salah satu upaya Pemerintahan Kolonial Belanda untuk memecah belah persatuan dan kesatuan bangsa.

2.2.2. Kepatuhan dan Religiusitas Orang madura

Dalam konteks religiusitas, masyarakat Madura dikenal memegang kuat (memedomani) ajaran Islam dalam pola kehidupannya. Pengakuan bahwa Islam sebagai ajaran formal yang diyakini dan dipedomani dalam kehidupan individual etnik Madura. Pemahaman demikian diharapkan dapat memberi kontribusi yang bermakna terutama bagi kejernihan dan kecerahan pola pandang elemen warga-bangsa. Dalam makna yang lebih luas dapat dinyatakan bahwa aktualisasi kepatuhan itu dilakukan sepanjang hidupnya. Tidak ada kosa kata yang tepat untuk menyebut istilah lainnya kecuali ketundukan, ketaatan, dan kepasrahan. Kepatuhan atau ketaatan kepada Ayah dan Ibu (buppa' ban Babbu') sebagai orangtua kandung atau nasabiyah sudah jelas, tegas, dan diakui keniscayaannya. Secara kultural ketaatan dan ketundukan seseorang kepada kedua orangtuanya adalah mutlak. Jika tidak, ucapan atau sebutan kedurhakaanlah ditimpakan kepadanya oleh lingkungan sosiokultural masyarakatnya. Bahkan, dalam konteks budaya mana pun kepatuhan anak kepada kedua orangtuanya menjadi kemestian secara mutlak, tidak dapat dinegosiasikan, maupun diganggu gugat. Yang mungkin berbeda, hanyalah cara dan bentuk dalam memanifestasikannya.

2.2.3. Makna Ruang Pada Tanean Lanjang

Permukiman tradisional Madura adalah suatu kumpulan rumah yang terdiri atas keluarga-keluarga yang mengikatnya. Letaknya sangat berdekatan dengan lahan garapan, mata air atau sungai. Antara permukiman dengan lahan garapan hanya dibatasi tanaman hidup atau peninggian tanah yang disebut *galengan* atau *tabun*, sehingga masing-masing kelompok menjadi terpisah oleh lahan garapannya. Satu kelompok rumah terdiri atas 2 sampai 10 rumah, atau dihuni sepuluh keluarga yaitu keluarga *batih* yang terdiri dari orang tua, anak, cucu, cicit dan seterusnya. Jadi hubungan keluarga kandung merupakan ciri khas dari kelompok ini (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1982)

Susunan rumah disusun berdasarkan hirarki dalam keluarga. Barat-timur adalah arah yang menunjukkan urutan tua muda. Sistem yang demikian mengakibatkan ikatan kekeluargaan menjadi sangat erat. Sedangkan hubungan antar kelompok sangat renggang karena letak permukiman yang menyebar dan terpisah. Ketergantungan keluarga tertentu pada lahan masing masing. Di ujung paling barat terletak langgar. Bagian utara merupakan kelompok rumah yang tersusun sesuai hirarki keluarga. Susunan barat-timur terletak rumah orang tua, anak-anak, cucucucu, dan cicit-cicit dari keturunan perempuan. Kelompok keluarga yang demikian yang disebut *koren* atau rumpun bambu. Istilah ini sangat cocok karena satu *koren* berarti satu keluarga inti.

Garis keturunan masyarakatnya adalah *matrilineal*. Hal ini tampak pada tata atur dan kepemilikan rumah, meskipun saat ini mereka menganut *extended family*. Rumah identik perempuan dan dimiliki bersama, artinya perempuan adalah pemilik sekaligus pemakai rumah tetapi suatu saat pemakaian rumah bisa berpindah saat seniornya yang meninggal dan yang muda akan menempati rumah yang lebih tua. *Senior* berkewajiban terhadap kesejahteraan *junior*nya, lebih khusus bagi *junior* perempuan.

Tanean lanjang, memperlihatkan adanya pembagian dan komposisi ruang didalamnya. Rumah berada di sisi utara, langgar di ujung barat, kandang di sisi selatan dan dapur menempel pada salah satu sisi rumah masing-masing. Halaman tengah inilah yang disebut dengan istilah *tanean*. Apabila *tanean* panjang maka halaman ini disebut *tanean lanjang*. *Tanean* menurut generasi penghuninya memiliki sebutan bermacam macam seperti *pamengkang*, *koren*, *tanean tanjang*, masing masing terdiri atas tiga, empat dan lima generasi. *Tanean lanjang* saat ini sangat sulit ditemukan (Depertemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1997).

2.3. Kajian Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Kondisi Eksisting Dan Permasalahan

2.3.1. Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Pamekasan

Mekanisme dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kabupaten Pamekasan saat ini sudah melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Melalui SIMBG ini Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG, termasuk dalam hal rencana pelaksanaan konstruksi mengalami perubahan, Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi harus menyampaikan kembali rencana pelaksanaan konstruksi yang telah diubah kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

2.3.1.1. Perencanaan Teknis Bangunan Gedung

Perencanaan Teknis bangunan gedung kabupaten Pamekasan sebagian besar tidak direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya. Pembangunan gedung langsung di bangun tanpa adanya perencanaan teknis yang matang, hanya sebagian kecil saja bangunan yang ada yang di bangun dengan perencanaan teknis, seperti gedung bertingkat, perumahan, maupun ruko.

2.3.1.2. Pendataan Bangunan Gedung

Kegiatan pendataan bangunan meliputi pendataan bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada. Di Pamekasan pendataan bangunan sejauh ini hanya dilakukan pada gedung gedung baru terutama pada saat permohonan IMB/PBG, sedangkan untuk bangunan yang sudah ada hanya beberapa bangunan saja yang sudah dilakukan pendataan antara lain bangunan bangunan fasilitas pemerintahan dan bangunan bangunan fasilitas umum.

2.3.1.3. Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan pembangunan gedung di mulai setelah pemilik bangunan telah memiliki PBG. Di kabupaten Pamekasan Pelaksanaan Konstruksi yang mengacu pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB/PBG hanya pada pelaksanaan pembanguana dalam skala besar saja terutama pada fasilitas fasilitas umum. Adapun pembangunan skala kecil kecenderungan tidak memiliki IMB/PBG. Untuk pembangunan dalam skala kecil kebanyakan ada beberapa kasus permohonan IMB/PBG dilakukan setelah bangunan berdiri, sehingga proses pelaksanaan pembangunan cenderung tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku

2.3.1.4. Pemanfaatan Bangunan Gedung

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung di kabupaten Pamekasan secara keseluruhan untuk untuk bangunan bangunan baru sudah sesuai dengan fungsi awal perencanaan, sedangkan untuk bangunan yang sudah ada dan untuk bangunan skala besar ada beberapa bangunan yang sudah beralih fungsi dari perencanaan awal, misalnya bangunan eks Karesidenan Madura yang saat ini beralih fungsi menjadi gedung Bakorwil Jatim. Adapun untuk bangunan bangunan dalam skala kecil misalnya bangunan hunian dan bangunan usaha ada banyak yang mengalami perubahan bahkan penambahan fungsi, misalnya bangunan hunian yang mengalami perubahan dan atau penambahan menjadi bangunan usaha, bangunan usaha berubah fungsi menjadi bangunan perkantoran.

Untuk pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan sudah dilakukan secara berkala terutama untuk bangunan bangunan fasilitas umum dan pemerintahan bangunan dalam skala besar sudah ada pemeliharaan secara berkala, adapun untuk bangunan skala kecil, misalnya hunian, ruko kantor belum adanya pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala. Kegiatan perawatan cenderung dilakukan ketika sudah ada kerusakan bangunan.

2.3.2. Permasalahan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Pamekasan

Berdasarkan hasil kajian empiris yang telah dilakukan terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung dan kondisi eksisting bangunan gedung di Kabupaten Pamekasan, maka dapat diinventarisasi beberapa permasalahan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Pamekasan sebagai berikut:

1. Permasalahan Kelembagaan

Permasalahan permasalahan yang terkait kelembagaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Pamekasan adalah pada kurangnya pemahaman tentang apa itu surat tanah dan perijinan bangunan, maupun mekanisme dalam permohonan/pengajuan PBG. Dari permasalahan ini menyebabkan masih banyaknya bangunan terutama di daerah-daerah dan daerah pesisir tidak memiliki IMB.

2. Permasalahan Pembiayaan

Dari Masih banyaknya pemahaman penduduk atau pemilik bangunan yang beranggapan bahwa permohonan PBG dan SLF memerlukan biaya yang mahal, sehingga keberatan untuk mengajukan PBG/SLF. Sehingga masyarakat mau mengurus PBG/SLF nya hanya ketika untuk pengajuan kredit bank atau persyaratan supply bahan baku dari perusahaan induknya

2.4. Kajian Implikasi Penerapan Peraturan Daerah

2.4.1. Implikasi terkait Kelembagaan Pemerintah Daerah

Dengan penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini memiliki implikasi terkait kelembagaan pemerintah daerah sebagai berikut:

- Sebagai tindak lanjut dari penetapan Peraturan Daerah ini, perlu dilakukan penyusunan dan penetapan peraturan bupati sebagai landasan operasionalisasi sebagaimana diamanahkan.
- Sesuai amanah Peraturan Daerah ini, pemerintah daerah melakukan penyusunan RTBL dan penetapannya dalam peraturan bupati sebagai penataan bangunan dan lingkungan secara tematis untuk kawasan tertentu yang merupakan turunan dari dokumen RDTR.
- Dalam tahap pembangunan, pemerintah melakukan pengendalian terhadap perencanaan teknis bangunan gedung melalui PBG, dimana pemilik bangunan gedung mengajukan permohonan PBG dilengkapi dengan dokumen rencana teknis. Dalam hal ini, pemeriksaan dokumen rencana teknis sebagai lampiran permohonan PBG akan diperiksa oleh instansi teknis sebagai rekomendasi bagi instansi perizinan dalam penerbitan PBG melalui aplikasi SIMBG.

- Bersamaan dengan proses penerbitan PBG, dilakukan juga pendataan bangunan gedung sebagai basis data bangunan gedung di Kabupaten Pamekasan Dalam hal ini instansi perizinan melakukan pendataan bangunan gedung dengan sistem informasi bangunan gedung secara komputasi.
- Pasca pembangunan bangunan gedung, sebelum pemanfaatan bangunan gedung perlu dilakukan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagai dasar penerbitan SLF. Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan oleh penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh instansi teknis pemerintah daerah. Penerbitan SLF dilakukan oleh instansi teknis atau instansi perizinan atas rekomendasi instansi teknis.
- Sesuai amanah dari Peraturan Daerah ini, instansi teknis penyelenggara bangunan gedung dibantu oleh TPA yang ditetapkan melalui Keputusan Bupati. TPA membantu aparatur instansi teknis dalam memberikan rekomendasi terhadap dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu dan berbagai keperluan lain dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu.
- Untuk bangunan gedung yang memenuhi kriteria pelestarian, maka perlu dilakukan identifikasi, penetapan dan pemanfaatan terhadap bangunan gedung sebagai cagar budaya.
- Dengan menjadikan Peraturan Daerah ini, instansi teknis melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung di daerah dengan dibantu Satuan Polisi Pamong Praja dalam rangka penertiban pelanggaran bangunan gedung.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN TERKAIT

3.1. Peraturan Perundang-Undangan Yang Bersifat Atribusi

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

3.1.1 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.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan kewenangan kepada pemerintahan daerah untuk dapat menetapkan peraturan daerah. Hal ini diatur dalam Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi: “*Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan*”.

Atas dasar kewenangan yang diberikan oleh konstitusi tersebut, maka salah satu kewenangan pemerintahan daerah adalah menetapkan peraturan daerah.

3.1.2 Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Berdasarkan amanah dari konstitusi tersebut, maka ketentuan mengenai penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, termasuk salah satunya mengenai penyusunan dan penetapan peraturan daerah.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, diatur beberapa batasan pengertian mengenai istilah sebagai berikut:

- **Pemerintahan daerah** adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- **Pemerintah daerah** adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- **Dewan Perwakilan Rakyat Daerah** yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
- **Peraturan daerah** adalah Perda Provinsi dan Perda Kabupaten/Kota.

Selanjutnya dalam Pasal 236 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah bahwa untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda yang dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah. Atas dasar itu, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menegaskan kewenangan pemerintahan daerah dalam penetapan Perda, yaitu antara pemerintah daerah bersama dengan DPRD.

3.2 . 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.

3.2.1 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

UU 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengamanahkan 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 diamanahkan di dalam UU- BG pada bagian Penjelasan Umum.

Penjelasan Umum UU-BG 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.*”

3.2.2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU 28/2002

Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah juga diamanahkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

- a. Pasal 77 ayat (9), bahwa Pengawasan Pembongkaran oleh aparat pemerintah Daerah, dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah tentang Pembongkaran Bangunan Gedung dan penetapan atau persetujuan pemerintah daerah.
- b. Pasal 133 ayat (4), bahwa Persetujuan atas pembangunan BGN yang dibangun lebih dari 8 (delapan) lantai, harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri, dengan mempertimbangkan 1). kebutuhan, 2). peraturan daerah setempat terkait ketinggian bangunan atau jumlah lantai; dan 3). koefisien perbandingan antara nilai harga tanah dengan nilai harga Bangunan Gedung.
- c. Dalam penjelasan umum PP No 16 Tahun 2021 menegaskan bahwa Peraturan Pemerintah 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.

3.3. 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 perundang-undangan terkait teknis pembentukannya dapat dijelaskan sebagai berikut.

3.3.1. UU No. 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:

- **Pembentukan Peraturan Perundang-undangan** adalah pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan.
- **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 Kabupaten/Kota.

Dalam Lampiran II Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan, diatur secara umum mengenai kerangka peraturan perundang-undangan yang meliputi:

1. Judul;
2. Pembukaan, yang meliputi:
 - a. Frasa: “Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa”;
 - b. Jabatan pembentuk peraturan perundang-undangan;
 - c. Konsideran;
 - d. Dasar hukum;
 - e. Diktum;
3. Batang Tubuh, yang meliputi:
 - a. Ketentuan umum;
 - b. Materi pokok yang diatur;
 - c. Ketentuan peralihan (jika diperlukan);
 - d. Ketentuan penutup.
4. Penutup;
5. Penjelasan (jika diperlukan);
6. Lampiran (jika diperlukan).

3.4. 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 Menteri, sebagai landasan substansial penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan, yang meliputi:

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 82);
- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1757) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2021 tentang Standar Kegiatan Usaha dan Produk Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 266);
- d. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penilai Ahli, Kegagalan Bangunan, dan Penilaian Kegagalan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 285);

- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyelenggaraan Konstruksi Berkelanjutan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 306);
- f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 312);
- g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 291);

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

4.1. Landasan Filosofis

Dasar filosofis berkaitan dengan *rechtsidee* dimana semua masyarakat mempunyainya, yaitu apa yang mereka harapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya. Cita hukum atau *rechtsidee* tersebut tumbuh dari sistem nilai mereka mengenai baik atau buruk, pandangan terhadap hubungan individu dan kemasyarakatan, tentang kebendaan, kedudukan wanita dan sebagainya.

Semuanya itu bersifat filosofis artinya menyangkut pandangan mengenai hakikat sesuatu. Hukum diharapkan mencerminkan sistem nilai tersebut baik sebagai sarana mewujudkannya dalam tingkah laku masyarakat. Nilai-nilai ini ada yang dibiarkan dalam masyarakat sehingga setiap pembentukan hukum atau peraturan perundang-undangan harus dapat menangkapnya setiap kali akan membentuk hukum atau peraturan perundang-undangan. Akan tetapi adakalanya sistem nilai tersebut telah terangkum dengan baik berupa teori-teori filsafat maupun dalam doktrin-doktrin resmi (Pancasila).

Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman mengenai pemberlakuan moral bangsa ke dalam hukum (termasuk peraturan perundang-undangan dan Perda) ini dimasukkan dalam pengertian yang disebut dengan *rechtsidee* yaitu apa yang diharapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya yang tumbuh dari sistem nilai masyarakat (bangsa) mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat.

Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan filosofis yaitu: *“penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya”*.

Dengan landasan filosofis tersebut, diharapkan bangunan gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran, dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada akhirnya, tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dapat dicapai.

Sesuai dengan amanat Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia, Pemerintah Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan

menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi luas kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Melalui otonomi luas, daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan otonomi daerah, perlu memperhatikan hubungan antar susunan pemerintahan dan antar pemerintahan daerah, potensi dan keanekaragaman daerah, agar mampu menjalankan perannya, daerah diberikan kewenangan yang seluas-luasnya disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan Negara, termasuk didalamnya pengaturan mengenai penyelenggaraan bangunan gedung.

4.2. 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, agar berlaku efektif dan tidak begitu banyak memerlukan penerahan 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 memasukan 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. 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*”.

Landasan sosiologis tersebut memperlihatkan adanya kontribusi atau dampak dari penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan hidup lainnya. Agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan.

4.3. 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, agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam menerapkan suatu norma atau peraturan.

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.

Dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini menggunakan dasar kewenangan sebagai berikut :

- a. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya Dengan Mengubah Undang-Undang No. 12 Tahun 1950, tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat Dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
- e. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

- f. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- g. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018);
- h. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6494), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6626);
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6617);
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6618);
- l. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

BAB V

JANGKAUAN ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP

5.1. Ketentuan Umum

5.1.1 Pengertian

Beberapa pengertian yang diatur dalam Peraturan Daerah ini yaitu:

1. Daerah adalah Kabupaten Pamekasan
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pamekasan.
3. Bupati adalah Bupati Pamekasan
4. 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.
5. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
6. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
7. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
8. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
9. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
10. 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.

11. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKKBG.
12. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
13. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya di singkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang Selanjutnya di singkat RTHP adalah Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama.
18. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
19. 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.

20. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
21. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
22. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
23. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
24. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
25. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan pra rencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
26. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Profesi Ahli atau Tim Penilai Teknis yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan standar teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
27. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
28. 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.

29. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
30. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
31. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
32. 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.
33. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung kebentuk aslinya.
34. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
35. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengguna Bangunan Gedung atau pengguna anggaran bagi penyelenggara bangunan gedung negara.
36. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
37. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
38. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
39. 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.
40. 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.
41. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan Gedung sesuai dengan PBG

42. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan gedung, dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
43. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan Gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
44. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
45. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum
46. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut Amdal adalah Kajian mengenai dampak penting pada Lingkungan Hidup dari suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan, untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan serta termuat dalam Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Daerah
47. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah rangkaian proses pengelolaan dan pemantauan Lingkungan Hidup yang dituangkan dalam bentuk standar untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan serta termuat dalam perizinan Berusaha atau persetujuan Pemerintah Daerah.
48. 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.
49. Surat Pernyataan Kelaikan Fungsi adalah surat pernyataan kelaikan fungsi yang menyatakan bahwa bangunan Gedung telah diperiksa dan dinyatakan laik fungsi oleh pengkaji teknis atau pengawas.
50. Penilik Bangunan (*Building Inspector*) adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi, yang diberi tugas oleh pemerintah untuk melakukan inspeksi terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung agar sesuai dengan persyaratan Bangunan Gedung.

51. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
52. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
53. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
54. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
55. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuh kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peranpara Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
56. Dinas adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu Kabupaten Pamekasan.
57. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Pamekasan.
58. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
59. 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.
60. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.

5.1.2 Materi Yang Akan Diatur

Maksud penyusunan dan penetapan Peraturan Daerah ini adalah sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Penyusunan dan penetapan Peraturan daerah ini bertujuan 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.

Lingkup dari Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung; persyaratan bangunan gedung; penyelenggaraan bangunan gedung; TPA, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung; ketentuan sanksi, serta ketentuan peralihan. Sedangkan ketentuan persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan untuk bangunan gedung fungsi khusus tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, karena merupakan kewenangan pemerintah pusat.

5.2. Fungsi Dan Klasifikasi Bangunan Gedung

5.2.1. Fungsi Bangunan Gedung

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

5.2.2. 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 RTRW, 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 IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah

5.2.3. Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru. Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, 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 PBG, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

5.3. Persyaratan Bangunan Gedung

Umum

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan bangunan gedung tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. 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. PBG
2. Standar Teknis Bangunan Gedung meliputi :
 - a. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, meliputi :
 1. ketentuan tata bangunan, terdiri dari :
 - a) ketentuan arsitektur Bangunan Gedung, terbagi atas :
 - i. penampilan Bangunan Gedung yang dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya
 - ii. tata ruang dalam dengan mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.
 - iii. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan

- lingkungannya; dan
- iv. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- b) ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung yang dimuat dalam KRK secara elektronik yang didasarkan pada RDTR / RTBL / RTR, terbagi atas :
 - i. ketentuan peruntukan Bangunan Gedung merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL; dan
 - ii. ketentuan intensitas Bangunan Gedung. merupakan pemenuhan terhadap kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan jarak bebas Bangunan Gedung.
- 2. ketentuan keandalan Bangunan Gedung;
- 3. ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air; dan
- 4. ketentuan desain prototipe/purwarupa.
- c. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
- d. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- e. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
- f. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
- g. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
- h. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
- i. ketentuan dokumen; dan
- j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Status 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 tersebut 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. Perjanjian tertulis tersebut memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah. Perjanjian

tertulis tersebut memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari bupati. Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kabupaten.

Status 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 tersebut dilakukan pada saat proses PBG melalui SIMBG dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.

Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru. Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung tersebut oleh Pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

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. Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung, kecuali status kepemilikan bangunan gedung adat, diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan dengan Persetujuan Lingkungan Hidup

Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL). Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Mengenai RTBL

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

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

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 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 pada ayat ini. RTBL ditetapkan dengan peraturan bupati.

5.4. Persandingan Dan Sumber Tiap Pasal Dalam Draft Raperda Bangunan Gedung Substansi Ranperda Bangunan Gedung Tentang Ketentuan Umum (BAB I)

BAGIAN, PARAGRAF, PASAL	MUATAN	SUMBER
BAB I Pasal 1	Ketentuan Umum	Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, Lampiran Nomor 98, ketentuan umum berisi : a. batasan pengertian atau definisi; b. singkatan atau akronim yang dituangkan dalam batasan pengertian atau definisi; dan / atau c. hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal atau beberapa pasal berikutnya antara ketentuan yang mencerminkan asas, maksud, dan tujuan tanpa dirumuskan tersendiri dalam pasal atau bab.
BAB II Pasal 2	TUJUAN DAN RUANG LINGKUP	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021
BAB III Pasal 4	FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021
BAB IV Pasal 8	PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021

BAGIAN, PARAGRAF, PASAL	MUATAN	SUMBER
BAB V Pasal 58	PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021
BAB VI Pasal 82	TPA	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021
BAB VII Pasal 83	PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021
BAB VIII Pasal 84	PEMBINAAN DAN PENGAWASAN	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021
BAB IX Pasal 85	SANKSI ADMINISTRATIF	UU No 28 Tahun 2002 dan PP No 16 Tahun 2021
BAB X Pasal 86	KETENTUAN PERALIHAN	
BAB XI Pasal 87	KETENTUAN PENUTUTP	

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan dalam bab-bab terdahulu, maka beberapa kesimpulan mengenai arti penting dari Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. **Terkait Aspek Teknis**, pentingnya Bangunan Gedung adalah untuk menjamin Keandalan bangunan gedung di daerah, dalam hal Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan.
2. **Terkait Aspek Administratif**, pentingnya Bangunan Gedung adalah menjamin tertib penyelenggaraan bangunan gedung, melalui implementasi PBG dan SLF
3. **Terkait Aspek Yuridis**, pentingnya 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 Bangunan Gedung merupakan peraturan pelaksana penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.
4. **Terkait Aspek Kelembagaan**, pentingnya Bangunan Gedung adalah wujud nyata semangat otonomi daerah sesuai UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah,
5. **Terkait Aspek Lokalitas**, pentingnya Perda 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.
6. **Terkait Aspek Fiskal**, pentingnya Perda Bangunan Gedung adalah mendorong peningkatan PAD melalui Retribusi PBG, 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.

6.2. Rekomendasi Dan Saran

Beberapa rekomendasi dan saran yang dapat diberikan yaitu:

1. agar Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dapat segera ditindaklanjuti dengan penetapan dalam Program Legislasi Daerah (Prolegda), agar Kabupaten Pamekasan segera memiliki payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung;
2. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah

Kabupaten Pamekasan segera menindaklanjuti dengan penyusunan dan penetapan peraturan turunan dalam bentuk Peraturan Bupati sebagai landasan operasionalisasi hal-hal tertentu;

3. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai melakukan sosialisasi kepada seluruh lapisan masyarakat agar semua ketentuan di dalamnya dapat diketahui dan dipatuhi;
4. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai PBG yang secara proporsional kuat dalam aspek administratif, retribusi dan teknis;
5. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai secara bertahap menerapkan dan memutakhirkan sistem pendataan bangunan gedung yang mendukung proses pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung;
6. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai SLF untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung demi keselamatan pengguna dan masyarakat umum;
7. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai secara bertahap menerapkan Pemeriksaan Berkala dalam rangka perpanjangan SLF untuk menjamin keandalan bangunan gedung dalam secara berkala periode waktu yang telah ditentukan;
8. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai menyusun dan menetapkan RTBL dalam bentuk peraturan bupati sebagai dokumen panduan rancang bangun suatu kawasan secara tematis sebagai turunan dari dokumen penataan ruang RTRW dan RDTR;
9. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai meningkatkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
10. agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pamekasan mulai melaksanakan penertiban dan penegakan hukum terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.