



PEMERINTAH KABUPATEN TABALONG
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN DAERAH
TENTANG BANGUNAN GEDUNG
KABUPATEN TABALONG



NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG



PEMERINTAH KABUPATEN TABALONG
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	ii
KATA PENGANTAR	vii
BAB I	
PENDAHULUAN	
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. IDENTIFIKASI MASALAH	10
1.3. TUJUAN DAN MANFAAT	13
1.4. METODE	14
BAB II	
KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	16
2.1. KAJIAN TEORITIS	16
2.2. KAJIAN ASAS	20
2.2.1. Asas Kemanfaatan	20
2.2.2. Asas Keselamatan	23
2.2.3. Asas Keseimbangan	25
2.2.4. Asas Keserasian	26
2.3. KAJIAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG, KONDISI EKSISTING DAN PERMASALAHAN	27
2.3.1. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Kabupaten Tabalong ...	28
2.3.1.1. Perencanaan Teknis Bangunan Gedung	29
2.3.1.2. Persetujuan Bangunan Gedung	29
2.3.1.3. Pendataan Bangunan Gedung	30
2.3.1.4. Pelaksanaan Konstruksi	30
2.3.1.5. Pemanfaatan Bangunan Gedung	31
2.3.1.6. Pembongkaran Bangunan Gedung	31
2.3.1.7. Penertiban Bangunan Gedung	31

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

2.3.2. Kondisi Eksisting Bangunan Gedung Di Kabupaten Tabalong	32
2.3.3. Permasalahan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Tabalong	40
2.4. KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN PERATURAN DAERAH	40
2.4.1. Implikasi terkait Kelembagaan Pemerintah Daerah	40
2.4.2. Implikasi terkait Keuangan Daerah	42
2.4.3. Implikasi Terkait Kesiapan Masyarakat.....	43

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN UNDANG-UNDANGAN TERKAIT

44

3.1. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT ATRIBUSI44	
3.1.1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.....	44
3.1.2. UU No. 23 Tahun 2014 Pemerintahan Daerah45	
3.1.3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, Daerah Tingkat II Tabalong, dengan Mengubah Undang-Undang No. 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan	47
3.2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT DELEGASI.....	48
3.2.1. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja48	
3.2.2. PP No. 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU 28/2002	49
3.3. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT TEKNIS PEMBENTUKANNYA	50

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

3.3.1. UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	51
3.3.2. Permendagri 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah	53
3.4. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT SUBSTANSI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.....	59

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	65
4.1. LANDASAN FILOSOFIS.....	65
4.2. LANDASAN SOSIOLOGIS	67
4.3. LANDASAN YURIDIS	69

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP	72
5.1. KETENTUAN UMUM	72
5.1.1. Pengertian	72
5.1.2. Maksud, Tujuan dan Lingkup.....	82
5.2. FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG	84
5.2.1. Fungsi Bangunan Gedung	84
5.2.2. Klasifikasi Bangunan Gedung.....	87
5.2.3. Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung	93
5.2.4. Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.....	94
5.3. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG.....	95
5.3.1. Umum	95
5.3.2. Persyaratan Administratif.....	96
5.3.2.1. Status Hak Atas Tanah	96
5.3.2.2. Status Kepemilikan Bangunan Gedung.....	96
5.3.2.3. Persetujuan Bangunan Gedung	97
5.3.2.4. PBG diatas dan/atau di bawah tanah, Air dan/atau	

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Prasarana/Sarana Umum	97
5.3.2.5. Kelembagaan	99
5.3.3. Persyaratan Teknis bangunan Gedung	100
5.3.3.1. Umum.....	100
5.3.3.2. Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan	100
5.3.3.3. Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung	114
5.3.4. Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedungdi Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi atau Ekstra Tinggi atau Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air	133
5.3.5. Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur / Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal	135
5.3.6. Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan bangunan gedung Darurat	138
5.3.7. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam	138
5.4. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	140
5.4.1. Umum	140
5.4.2. Kegiatan Pembangunan.....	141
5.4.3. Pelaksanaan Konstruksi.....	151
5.4.4. Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung.....	140
5.4.5. Kegiatan Pelestarian Bangunan Gedung.....	166
5.4.6. Pembongkaran.....	169
5.4.7. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana	172
5.4.8. Rehabilitasi Pascabencana.....	173
5.5. TIM PROFESI AHLI (TPA) dan TIM PENILAI TEKNIS (TPT)	174
5.5.1. Pembentukan TPA/TPT	174
5.5.2. Tugas dan Fungsi	175
5.5.3. Pembiayaan TPA/TPT	176
5.6. PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN	

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

BANGUNAN GEDUNG	177
5.6.1. Lingkup Peran Masyarakat	177
5.6.2. Forum Dengar Pendapat.....	181
5.6.3. Gugatan Perwakilan.....	182
5.6.4. Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan.....	182
5.6.5. Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi	183
5.6.6. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung	183
5.6.7. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung	184
5.6.8. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung	185
5.6.9. Tindak Lanjut	164
5.7. PEMBINAAN.....	186
5.7.1. Umum	186
5.7.2. Pengaturan	186
5.7.3. Pemberdayaan.....	186
5.7.4. Pengawasan	187
5.8. KETENTUAN PENYIDIKAN	188
5.9. KETENTUAN PERALIHAN	189
 BAB VI	
PENUTUP	191
6.1. KESIMPULAN	191
6.2. REKOMENDASI DAN SARAN	198

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan YME, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kami dapat menyelesaikan Naskah Akademik terkait Review Perda Bangunan Gedung Kabupaten Tabalong ini dengan baik dan pada saat yang tepat, sehingga Naskah Akademik ini dapat segera digunakan bagi yang berkepentingan.

Besar harapan kami Naskah Akademik ini dapat memenuhi ketentuan yang disyaratkan selain materi yang kami sampaikan sudah mencukupi sebagai pijakan bagitahap selanjutnya. Naskah Akademik ini tidak mungkin dapat terselesaikan dengan baik tanpa bantuan penuh dari berbagai pihak yang tercantum di bawah ini, yang pantas mendapatkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya :

1. Pihak Tim Teknis, yang banyak memberikan masukan kepada pihak kami.
2. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Seluruh rangkaian dan usaha dalam menyusun Naskah Akademik ini, tidak lepas dari bimbingan Tuhan Y.M.E. Namun ketidaksempurnaan pastilah ada karena keterbatasan ilmu dan pengalaman penyusun, oleh karenanya apabila ditemukan kesalahan kami mohon maaf yang sebesar– besarnya dan kami sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun guna penyusunan selanjutnya. Akhir kata mudah-mudahan Naskah Akademik ini dapat bermanfaat baik bagi yang berkepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tabalong, Desember 2022

Penyusun:

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Dalam era otonomi daerah dan memasuki era perdagangan bebas, maka kegiatan pembangunan bangunan gedung di daerah akan terus meningkat baik kuantitas, kualitas, maupun kompleksitasnya. Usaha daerah untuk menarik investor sebanyak mungkin adalah fenomena yang sedang berlangsung sejalan dengan kebijakan otonom daerah.

Pertumbuhan jumlah investasi di daerah mengakibatkan makin meningkatnya kegiatan pembangunan. Pemerintah 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah sebagian substansi dari 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) yang menggantikan keberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka untuk mengadopsi peraturan perundang-undangan tersebut perlu ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah di tingkat kabupaten/kota dengan mengubah atau menambah Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 02 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung. Secara prinsip Peraturan Daerah tersebut diperlukan sebagai payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Meningkatnya kegiatan pembangunan bangunan gedung di Kabupaten Tabalong 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. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang 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 pada tahun 2022 ini Pemerintah Kabupaten Tabalong 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 Revisi Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Tabalong dapat berlangsung secara lancar dan cepat.

1.2. IDENTIFIKASI MASALAH

Pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah sebagian substansi dari 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) yang menggantikan keberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021tentang 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 Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai perubahan dari Persetujuan bangunan gedung (PBG), sudah ada beberapa daerah di Indonesia sudah menerapkannya, meskipun masih banyak juga bangunan gedung di daerah yang belum memiliki PBG, termasuk bangunan gedung milik pemerintah.
- Terkait Pendataan Bangunan Gedung, yang berkaitan dengan proses Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), 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, 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.
- Terkait dengan Tim profesi ahli (TPA), masih banyak daerah di Indonesia yang belum menerapkannya dan menetapkannya sebagai tim ahli yang membantu aparaturnya daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dan rekomendasi profesional tertentu dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

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. Beberapa pertimbangan yang melandasi pembentukan peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung yaitu:

- 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;
- Landasan sosiologis yaitu penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- Landasan yuridis yaitu untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah sebagian substansi dari 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) yang menggantikan keberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Selanjutnya dengan dibentuknya peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung maka tujuan yang diharapkan dapat dicapai yaitu:

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

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka dibutuhkan peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung dengan lingkup pengaturan meliputi ketentuan mengenai:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. standar teknis Bangunan Gedung;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. Bangunan Gedung yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas;
- e. peran masyarakat;
- f. pembinaan dan pengawasan;
- g. sanksi administratif; dan
- h. penyidikan.
- i. ketentuan peralihan.

1.3. TUJUAN DAN MANFAAT

Penyusunan Naskah Akademik ini dilaksanakan dengan tujuan untuk menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai substansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Revisi Peraturan Daerah

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses legislasi di DPRD. Sebagaimana yang dijelaskan dalam tujuan di atas, maka manfaat dari penyusunan Naskah Akademik ini yaitu:

- Sebagai kajian akademik yang mendasari muatan pengaturan dalam Ranperda;
- Sebagai substansi acuan atau referensi dalam pembahasan Ranperda;
- Sebagai dokumen penunjang dalam proses legalisasi di DPRD.

1.4. METODE

Metode penyusunan Naskah Akademik ini dilaksanakan dengan beberapa tahap dan kegiatan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
 - a. Pembentukan Tim Penyusun;
 - b. Pemahaman terhadap KAK dan Pendalaman Substansial,
 - c. Penyusunan Metodologi dan Rencana Kerja;
2. Tahap Pengumpulan Data dan Informasi, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
 - a. Penyusunan Program Survei (kebutuhan data, sasaran instansional, dan kuesioner);
 - b. Pelaksanaan Survei Sekunder (literatur, perundangan, standar, dan pedoman);
 - c. Pelaksanaan Survei Primer (pengamatan, dokumentasi, pengukuran dan wawancara);
 - d. Kompilasi Data dan Informasi.
3. Tahap Analisis, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
 - a. Analisis Kepustakaan (literatur, perundangan, standar, dan pedoman);
 - b. Analisis Kondisi Eksisting (proses dan kelembagaan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, dokumentasi berbagai fungsi bangunan gedung, bangunan gedung

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

tradisional dan/atau adat);

c. Analisis Permasalahan.

4. Tahap Penyusunan Naskah Akademik, yang dilakukan sesuai ketentuan penyusunan Naskah Akademik dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang.
5. Tahap Pembahasan dan Kesepakatan, yang dilakukan dengan melibatkan instansi terkait dalam Pemerintah Kabupaten Tabalong dan pemangku kepentingan lainnya.
6. Tahap Finalisasi, yang dilakukan untuk menyempurnakan dokumen Naskah Akademik sesuai masukan dari hasil pembahasan dan kesepakatan.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1. KAJIAN TEORITIS

Peraturan Daerah (Perda) tentang 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 sebagaimana yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Di dalam penjelasan umum UU-BG paragraf terakhir berbunyi: “... *Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundangundangan 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:

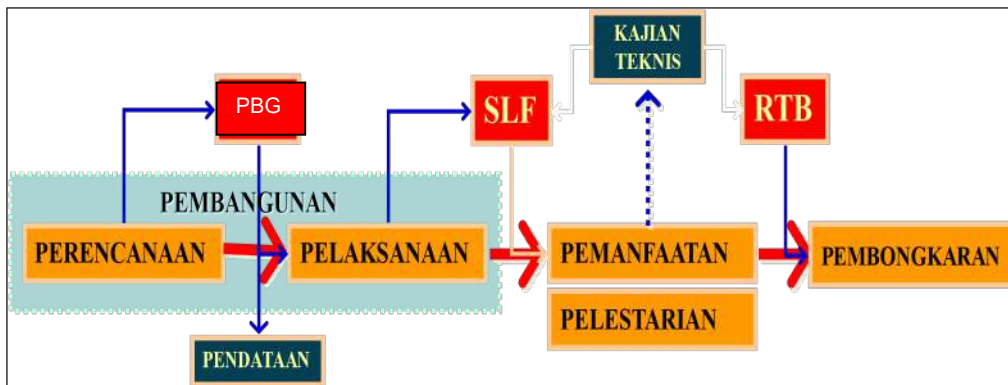
- Pembangunan, yang terdiri dari:
 - Perencanaan Pembangunan, yang dilengkapi dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan dilanjutkan dengan Pendataan.
 - Pelaksanaan Konstruksi, yang dilengkapi dengan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- Pemanfaatan, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.
- Pelestarian, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- Pembongkaran, yang didahului dengan dokumen Rencana Teknis Pembongkaran (RTB).

Secara lebih jelas skema umum mengenai penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilihat pada ilustrasi di bawah ini.

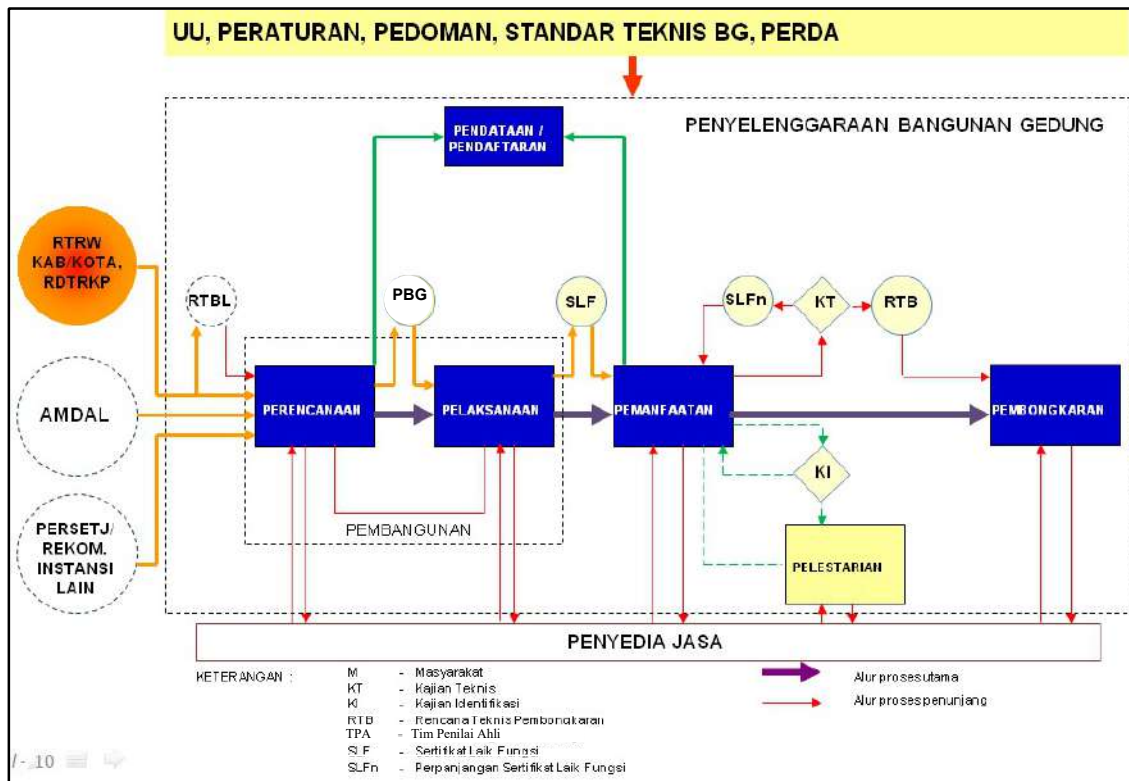


Gambar 2. 1 Skema Umum Penyelenggaraan Bangunan Gedung Sumber: Tim Penyusun, 2022

Berdasarkan skema umum tersebut, maka secara lebih detail siklus penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dapat digambarkan pada skema berikut ini.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung



Gambar 2. 2 Skema Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada Umumnya Sumber: Tim Penyusun, 2022

Yang membedakan skema ini dengan skema sebelumnya adalah alur yang dibuat 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 BG. Selain itu dapat dilihat juga bahwa setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan dengan melibatkan penyedia jasa (pihak ketiga).

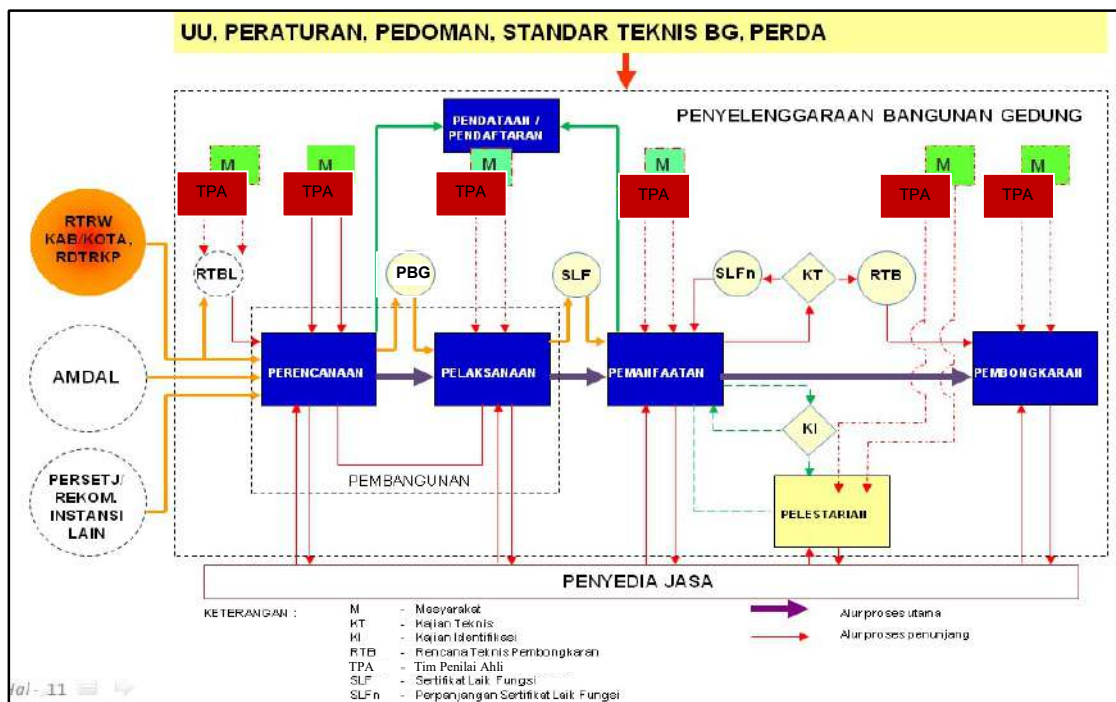
Hal lain yang berbeda juga dapat dilihat pada tahap perencanaan setiap bangunan gedung yang direncanakan harus mengacu pada RTRW, RDTR dan RTBL serta dilengkapi AMDAL dan Persetujuan/Rekomendasi Instansi lain untuk fungsi-fungsi tertentu.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Menurut PP nomor 16 tahun 2021, 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.

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. Oleh karena itu, detail siklus penyelenggaraan bangunan gedung tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dapat digambarkan pada skema berikut ini.



Gambar 2. 3 Skema Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada Umumnya

Sumber: Tim Penyusun, 2022

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 Tim profesi ahli (TPA) dan mendapatkan rekomendasi dari menteri yang terkait.

2.2. KAJIAN ASAS

Sesuai dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diatur bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia dilandasi asas kemanfaatan, asas keselamatan, asas keseimbangan dan asas keserasian bangunan gedung, dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Atas hal tersebut, Rancangan Peraturan Daerah Tabalong tentang Bangunan Gedung akan disusun berdasarkan asas-asas tersebut.

2.2.1. Asas Kemanfaatan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang cipta Kerja, 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 adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

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

- Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - bangunan rumah tinggal tunggal;
 - bangunan rumah tinggal deret;
 - bangunan rumah tinggal susun; dan
 - bangunan rumah tinggal sementara.
- Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - bangunan gereja, kapel;
 - bangunan pura;
 - bangunan vihara;
 - bangunan kelenteng; dan
 - bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
 - Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - Bangunan Gedung pabrik;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
- Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
- 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;
- Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
- Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
 - Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
 - Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
 - Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:
 - bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan;

- dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
 - bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
 - dan sejenisnya.

2.2.2. Asas Keselamatan

Sebagaimana dijabarkan pada sub bab terdahulu bahwa bangunan gedung secara fungsional merupakan tempat berbagai kegiatan manusia. Oleh karena itu, sebagian besar waktu manusia dihabiskan di dalam bangunan gedung. Dalam siklus hidup keseharian manusia, yang dari mulai tidur, makan/minum, mandi, kegiatan utama seperti sekolah, berdagang, ber Kantor, 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, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

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

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Beban Muatan, meliputi:
 - struktur bangunan gedung;
 - pembebanan pada bangunan gedung;
 - struktur bawah bangunan gedung;
 - keselamatan struktur;
 - keruntuhan struktur;
 - persyaratan bahan.
- Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Kebakaran, meliputi:
 - sistem proteksi aktif;
 - sistem proteksi pasif;
 - persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;
 - persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
 - persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung;
 - persyaratan instalasi bahan bakar gas;
 - manajemen penanggulangan kebakaran.
- Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Petir, meliputi:
 - persyaratan instalasi proteksi petir;
 - persyaratan sistem kelistrikan.
- Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung Dari Bahan Peledak, meliputi:
 - prosedur pengamanan;
 - peralatan pengamanan;
 - petugas pengamanan.
 -

2.2.3. 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 lainlain, 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 dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar 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:

- Persyaratan Peruntukan Dan Intensitas Bangunan Gedung, yang meliputi:
 - persyaratan kepadatan;
 - persyaratan ketinggian;
 - persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan, yang meliputi:
 - analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL);
 - upaya pengelolaan lingkungan hidup (UKL);
 - upaya pemantauan lingkungan hidup (UPL).
- Ketentuan Mengenai RTBL, yang meliputi:

- program bangunan dan lingkungan;
- rencana umum dan panduan rancangan;
- rencana investasi;
- ketentuan pengendalian rencana;
- pedoman pengendalian pelaksanaan.

2.2.4. 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 asas yang dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

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

- Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung;
- Persyaratan Tata Ruang Dalam;
- Persyaratan Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan, meliputi:
 - persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
 - persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
- ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
- daerah hijau pada bangunan (DHB);
- tata tanaman;
- sirkulasi dan fasilitas parkir;
- pertandaan (*signage*); serta
- pencahayaan ruang luar bangunan gedung.
- Sedangkan persyaratan bangunan gedung adat atau tradisional meliputi:
 - penentuan lokasi;
 - gaya/langgam arsitektur lokal;
 - arah/orientasi bangunan gedung;
 - besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak;
 - simbol dan unsur/elemen bangunan gedung;
 - tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
 - aspek larangan; dan/atau aspek ritual.

2.3. KAJIAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG, KONDISI EKSISTING DAN PERMASALAHAN

Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilihat dari konsisi eksisting dan permasalahan yang terdapat di daerah sekitar. Dalam penyelenggaraan bangunan gedung terdapat beberapa tahap atau proses yang harus diperhatikan yaitu sebagai berikut:

- Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Tabalong
- Kondisi eksisting bangunan gedung Kabupaten Tabalong, dan
- Permasalahan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Tabalong

2.3.1. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Kabupaten Tabalong

Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran. Kewenangan daerah meliputi pengesahan secara teknis bangunan gedung, penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan, serta penetapan pembongkaran bangunan gedung. Pengesahan secara teknis adalah bagian dari penyelenggaraan pembangunan, penetapan bangunan gedung, dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bagian dari penyelenggaraan pelestarian bangunan, dan penetapan pembongkaran bangunan yang merupakan bagian dari penyelenggaraan penertiban bangunan gedung.

Pembangunan bangunan gedung meliputi tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi. Dalam pelaksanaannya, pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan setempat.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi diatur bahwa : “usaha jasa konstruksi dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.” Diatur pula selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi bahwa kualifikasi usaha bagi badan usaha Usaha Jasa Konstruksi meliputi: 1) kecil; 2) menengah; dan 3) besar. Penetapan kualifikasi tersebut dilaksanakan melalui penulain terhadap penjualan tahunan, kemampuan keuangan, ketersediaan tenaga kerja konstruksi dan kemampuan dalam penyediaan peralatan konstruksi.

Lebih lanjut, pada Pasal 70 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan setiap tenaga kerja konstruksi yang bekerja di bidang Jasa Konstruksi wajib untuk memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja dan

setiap Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa wajib memperkerjakan tenaga kerja konstruksi yang memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja.

Pada kenyataannya, penyelenggaraan pembangunan tidak sepenuhnya mengikuti kriteria-kriteria yang baku, baik dalam hal perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan. Masih banyak terdapat tumpang tindih pelaksanaan penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung. Dalam rancangan peraturan daerah ini, penyelenggaraan pembangunan disebut secara rinci para pelaku pembangunan didasarkan pada kaidah dan syarat- syarat yang tercantum dalam Peraturan Perundang-undangan terkait.

2.3.1.1. Perencanaan Teknis Bangunan Gedung

Dalam perencanaan teknis bangunan gedung terdapat beberapa hal yang harus disiapkan antara lain:

- Dokumen rencana teknis
- Proses tata cara penerbitan PBG
- Penggolongan bangunan gedung
- Tata cara penerbitan PBG (+Pendataan bangunan gedung)
- Dokumen PBG (+ Model/contoh)
- Penyedia jasa perencanaan teknis

Proses ini dilakukan untuk membuat pengembangan kawasan serta menentukan peruntukan lahan yang sesuai dengan fungsinya yang dapat dilihat pada RTRW Kabupaten Tabalong.

2.3.1.2. Persetujuan Bangunan Gedung

Persetujuan Bangunan Gedung atau yang dikenal dengan 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. PBG merupakan salah satu produk

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum.

PBG akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya PBG menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama.

2.3.1.3. Pendataan Bangunan Gedung

Pedataan bangunan gedung dilakukan melalui survey di seluruh daerah Kabupaten Tabalong. Hal ini dimaksudkan untuk mendata bangunan gedung yang ada di kota ini dan melihat kesesuaian fungsi bangunan di daerahnya agar dapat dilakukan penertiban bangunan. Pendataan bangunan gedung dilakukan guna melihat kepadatan kota dan dapat menanggulangi bangunan gedung yang dapat merusak lingkungan baik dari hal estetika maupun fungsi bangunan yang ada di daerah Kabupaten Tabalong.

2.3.1.4. Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi di setiap daerah harus diiringi oleh pengawasan dan penyelesaian konstruksi yang baik dan tidak menimbulkan permasalahan bagi lingkungannya di kemudian hari.

Tahapan dalam pelaksanaan konstruksi adalah:

- Pemeriksaan oleh Pemda
- Pengawasan pelaksanaan konstruksi
- Penyedia jasa pengawasan/MK
- Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung
- Proses tata cara penerbitan SLF bangunan gedung
- Penggolongan bangunan gedung
- Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung
- Dokumen SLF (+ Model/contoh)

2.3.1.5. Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pemanfaatan bangunan gedung merupakan salah satu cara melestarikan bangunan gedung yang ada. pemanfaatan gedung dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Pemeliharaan
- Perawatan
- Pemeriksaan secara berkala
- Proses tata cara perpanjangan SLF bangunan gedung
- Pengawasan pemanfaatan

2.3.1.6. Pembongkaran Bangunan Gedung

Dalam Pasal 314 ayat (1) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung disebutkan bangunan gedung dapat dibongkar apabila:

- 1) Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
- 2) Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
- 3) Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 268 ayat (3) pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung. Ketentuan cara pembongkaran gedung mengikuti tata cara yang dituangkan oleh pemerintah pusat, sedangkan penetapannya dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Tabalong berdasarkan pangkajian teknis dari daerah setempat.

2.3.1.7. Penertiban Bangunan Gedung

Penertiban bangunan dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Tabalong dalam rangka memenuhi syarat tertib penyelenggaraan bangunan gedung. Upaya penyusunan rancangan Peraturan Daerah untuk kemudian ditetapkan sebagai Peraturan Daerah merupakan wujud pembinaan bangunan gedung yang

dilaksanakan oleh pemerintah setempat. Untuk menindak lanjuti penyusunan Peraturan Daerah ini, pemerintah daerah daerah wajib menginformasikan tentang perundangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung yang dapat dilakukan bersama-sama masyarakat.

2.3.2. Kondisi Eksisting Bangunan Gedung Di Kabupaten Tabalong

a. Kawasan Lindung.

Pengertian kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup, yang mencakup sumberdaya alam serta sumberdaya buatan guna pembangunan berkelanjutan. Dalam penetapan dan pengelolaan kawasan lindung, maka kawasan lindung yang akan ditetapkan di Kabupaten Tabalong meliputi wilayah daratan yang terdiri atas:

1. Kawasan Perlindungan Setempat

Kawasan perlindungan setempat merupakan kawasan yang harus dibebaskan dari pembangunan fisik dalam upaya untuk memberikan perlindungan pada obyek khusus yang ada. Dalam hal ini kawasan perlindungan setempat terdiri atas kawasan sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, kawasan sekitar mata air, kawasan terbuka hijau kota.

- **Sempadan Sungai**

Di Wilayah Kabupaten Tabalong terdapat sungai Tabalong lebarnya mencapai 80 m, menyebabkan tersedianya lahan rawa luas yang pada musim kemarau dapat ditanami padi oleh penduduk setempat. Namun pada musim hujan, debit air sungai itu beserta anak sungainya meningkat tinggi, sehingga sering menyebabkan luapan yang mengancam menggagalkan panen dan juga melanda rumah penduduk di daerah rawan banjir, antara lain di kecamatan Tanta, Muara Harus, dan Jaro. Tetapi dalam mengantisipasi perkembangan yang akan terus terjadi perlu disiapkan pengaturan dalam penetapan fungsi lindung di

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

sepanjang sungai ini agar tidak menimbulkan permasalahan lingkungan di masa mendatang. Sungai besar yang melintasi Kabupaten Tabalong ada 1 (satu), yaitu :

- Sungai Tabalong dengan lebar rata-rata 80 meter kedalamannya rata-rata 3,5 meter;



Gambar 2. 4 sungai Tabalong

Disamping sungai-sungai besar tersebut terdapat sungai-sungai kecil yang merupakan anak sungai dan saluran air lainnya yang dibangun. Sungai-sungai kecil tersebut memiliki lebar berkisar antara 3 – 20 meter diantaranya sungai Jaing, sungai Tabalong Kanan, sungai Tabalong kiri, sungai Jangkung. Pada aliran sungai-sungai tersebut ada yang dibangun kolam retensi, sehingga menjadi bagian dari sempadan sungai.

Bentuk pengelolaan kawasan perlindungan setempat yang diterapkan oleh Pemerintah Kabupaten Tabalong adalah penetapan sempadan sungai melalui Perda No. 5 Tahun 1999 yang mengacu pada Keppres No. 32 Tahun 1990, yaitu :

- Sungai Tabalong : 100 m di bagian kiri dan kanan

Namun sempadan sungai untuk sungai di kawasan permukiman berupa sempadan sungai diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi antara 10 – 15 meter.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Untuk sungai yang sempadannya telah dimanfaatkan oleh kegiatan permukiman (rumah apung) tetap dipertahankan, dengan pertimbangan sebagai aset sektor pariwisata, sebagai permukiman tradisional. Namun dalam pengelolaannya perlu ada upaya penataan agar aspek kelayakan dapat terpenuhi. Sesuai dengan kondisi dan karakteristik sungai-sungai yang ada di Kabupaten Tabalong, maka didalam Perda tersebut telah ditetapkan garis sempadan untuk sungai-sungai besar sebesar $+ < 50$ meter dan untuk sungai-sungai kecil sebesar 3 meter.

□ Ruang Terbuka Hijau (RTH)



Gambar 2. 5 RTH Kambang Tanjung

Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Kriteria menurut Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, luas RTH didalam kawasan perkotaan minimal 30 %, terdiri dari RTH publik 20 % dan RTH private 10 %. Sesuai dengan Permen PU Nomor 5 tahun 2008 tentang Penyediaan RTH di Kawasan Perkotaan, maka yang termasuk dalam RTH adalah taman, hutan kota, sempadan sungai, RTH Jalan, RTH Sutet, RTH pemakaman dan RTH pekarangan rumah/kantor. RTH di Kabupaten Tabalong

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

yang sesuai dengan kriteria tersebut antara lain taman kota yang tersebar di beberapa wilayah, taman median jalan, taman pulau jalan, hutan kota dan pemakaman. Beberapa RTH belum bisa terdata secara pasti antara lain jalur hijau di pinggir jalan, jalur hijau sempadan sungai.

2. Kawasan Cagar Budaya



Gambar 2.6 Masjid Pusaka Banua Lawas

3. Kawasan Rawan Bencana

Di Kabupaten Tabalong tidak terdapat kawasan rawan bencana secara geografis. Kawasan rawan bencana yang ada berupa genangan air apabila terjadi hujan deras dan jangka waktu lama dan beberapa kawasan yang rawan kebakaran.

b. Kawasan Budaya

Kawasan Budaya dirinci sebagai berikut :

1. Kawasan Pertanian

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung



Gambar 2. 7 lahan pertanian

Hasil pertanian merupakan salah satu potensi utama Kabupaten Tabalong yang cukup penting. Luas panen tanaman padi pada tahun 2007 meningkat 5,11% atau sebesar 317 Ha dari 6.209 Ha pada tahun 2006 menjadi 6.526 Ha pada tahun 2007. Hal ini juga diikuti oleh hasil produksi tanaman padi yang meningkat 8,74% atau sebesar 1.951 ton dari 22.325,95 ton pada tahun 2006 menjadim 24.277 ton pada tahun 2007.

2. Kawasan Industri



Gambar 2. 8 Kawasan Industri Seradang

Kegiatan industri di Kabupaten Tabalong di persiapkan kawasan industri Seradang dengan membentuk suatu kluster industri yang kuat. Beberapa industri besar ada, antara lain PT. Conch, PT. Pertamina, PT. Samator Gas. Industri lain yang berkembang tetapi lokasinya menyebar adalah industri

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

pengolahan karet, industri makanan dan minuman, industri kerajinan dan sebagainya.

3. Kawasan Pariwisata



Gambar 2. 9 Air Terjun Tangkum

Di Kabupaten Tabalong terdapat beberapa lokasi wisata yang mempunyai luas cukup besar antara lain kawasan Air terjun Riam Mambanin, Goa Liang Tapah, Taman Bunga Poska, Tanjung Bersinar Park, Danau Cermin, Air Terjun Tangkum.

4. Kawasan Perdagangan dan jasa



Gambar 2.10 Pasar Raya Bauntung Tanjung

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Sebagai daerah kota, maka kegiatan perdagangan cukup merata berada di seluruh kawasan. Kawasan yang berkembang sebagai pusat perdagangan sampai sekarang adalah kawasan Pasar raya Bauntung, Pasar Modern Mabuun dsb.

5. Kawasan Lainnya.

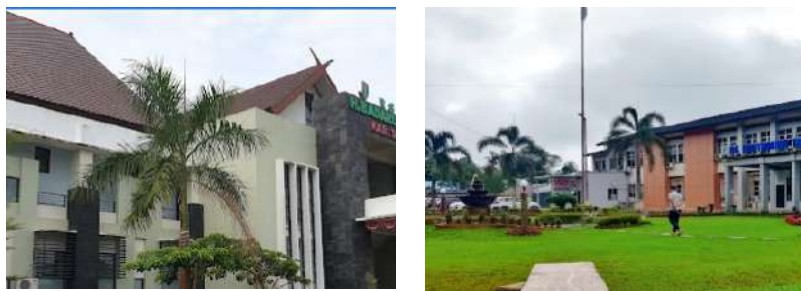
□ Pendidikan.

Pusat pendidikan di Kabupaten Tabalong yang selama ini dikenal sebagai pusat pendidikan antara lain kawasan Murung Pudak (SMKN 1 Murung Pudak, SMAN 1 Tanjung, SMAN 2 Tanjung, SMPN 4 & SMPN 1 Murung Pudak) dan beberapa kawasan yang dan sekolah.



Gambar 2. 11 sekolah di Tabalong

□ Kesehatan.



Gambar 2. 12 fasilitas kesehatan

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Kawasan yang terdapat pusat pelayanan kesehatan antara lain kawasan Rumah Sakit Pertamina Tanjung dan RSUD H. Badarudin Kasim

□ Bandara.



Gambar 2. 13 bandara Warukin

Kawasan khusus bandara adalah kawasan Bandara Warukin Tanjung.

□ Militer.

Beberapa kawasan militer yang mempunyai lahan cukup luas antara lain kawasan Kompi Senapan A Batalyon Infanteri 621 Tabalong.



Gambar 2. 14 kawasan militer di Tabalong

2.3.3. Permasalahan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Tabalong

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

- Permasalahan Kelembagaan
- Permasalahan Kapasitas Aparatur Pemda
- Permasalahan Pengawasan dan Pengendalian
- Permasalahan Pembiayaan
- Permasalahan Kemampuan Ekonomi Masyarakat
- Permasalahan Pemahaman Masyarakat
- Permasalahan Peran Masyarakat

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. Dalam hal ini, penyusunan dan penetapannya akan dilakukan oleh instansi teknis sebagai pemrakarsa bersama Bagian Hukum dari Sekretariat Daerah.

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 hal ini, penyusunan dan penetapannya akan dilakukan oleh instansi teknis sebagai pemrakarsa bersama Bagian Hukum dari Sekretariat Daerah.

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.

Bersamaan dengan proses penerbitan PBG, dilakukan juga pendataan bangunan gedung sebagai basis data bangunan gedung di Kabupaten Tabalong. 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 pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumahtinggal deret oleh instansi teknis pemerintah daerah. Penerbitan SLF dilakukan oleh instansi teknis atau instansi perizinan atas rekomendasi instansi teknis.

Untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi hunian tidak sederhana dilakukan perpanjangan SLF sesuai ketentuan masa berlakunya. Dalam hal ini pemilik bangunan melakukan pemeriksaan berkala untuk memeriksa kelaikan fungsi sebagai dasar perpanjangan SLF. Pemeriksaan berkala dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung. Perpanjangan 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. Instansi teknis melakukan identifikasi dan pengawasan pemanfaatan serta berkoordinasi dengan Bagian Hukum dari Sekretariat Daerah.

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.

2.4.2. Implikasi terkait Keuangan Daerah

Dengan penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini memiliki implikasi terkait keuangan daerah, yaitu kebutuhan pembiayaan dalam APBD untuk penyelenggaraan bangunan

gedung dari berbagai kelembagaan pemerintah daerah. Berbagai kebutuhan pembiayaan untuk penyelenggaraan bangunan gedung antara lain:

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

2.4.3. Implikasi Terkait Kesiapan Masyarakat

Dengan penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini memiliki implikasi terkait kesiapan masyarakat sebagai berikut:

- Peningkatan pemahaman masyarakat terhadap muatan Peraturan Daerah ini;
- Partisipasi masyarakat dalam penyusunan dan penetapan peraturan bupati;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- Partisipasi masyarakat dalam penyusunan dan penetapan RTBL;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap perencanaan, dengan melakukan perencanaan teknis bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku;
- Partisipasi masyarakat dalam perizinan, dengan mengurus PBG sebelum membangun bangunan gedung;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sesuai PBG yang telah diterbitkan pemerintah daerah;
- Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan SLF sebelum bangunan gedung dimanfaatkan;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pemanfaatan bangunan gedung, termasuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
- Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan berkala kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan perpanjangan SLF;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pelestarian dalam membantu proses identifikasi dan penetapannya serta pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya sesuai ketentuan yang berlaku;

Partisipasi masyarakat untuk membantu pemerintah daerah dalam pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dan penertiban pelanggaran bangunan gedung di lingkungan sekitarnya.

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

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 sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. 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. UU No. 23 tahun 2014 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 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, diatur beberapa batasan pengertian mengenai istilah sebagai berikut:

- Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD 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 menjadi kewenangan daerah otonom.
- Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

- Peraturan daerah yang selanjutnya disebut Perda adalah peraturan daerah provinsi dan/atau peraturan daerah kabupaten/kota.

Selanjutnya dalam Pasal 236 diatur bahwa untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, daerah membentuk perda. Perda dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama Kepala Daerah.

Perda sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kepentingan umum.

3.1.3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, Daerah Tingkat II Tabalong, dengan Mengubah Undang-Undang No. 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan

Hal tersebut merupakan mandat sekaligus kewenangan dari konstitusi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 perihal penyusunan dan penetapan peraturan daerah diberikan kepada pemerintahan daerah, dalam hal ini Kabupaten Tabalong sebagai daerah otonom. Oleh karena itu daerah ini dibentuk untuk mengemban kewenangan tersebut, landasan yuridis berikutnya adalah peraturan perundangundangan yang menetapkan Kabupaten Tabalong sebagai daerah otonom.

Dalam hal ini Kabupaten Tabalong merupakan salah satu dari kota yang ditetapkan sebagai daerah otonom dalam lingkungan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan.

Atas dasar itu, melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, Daerah Tingkat II Tabalong, dengan Mengubah Undang-Undang No. 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan di Kalimantan Selatan, menegaskan pembentukan Kabupaten Tabalong sebagai daerah otonom yang selanjutnya memiliki kewenangan penyelenggaraan pemerintahan daerah, termasuk penetapan Perda.

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 perundangundangan turunannya, dalam hal ini peraturan daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung. Peraturan perundangundangan yang bersifat delegasi dapat dijelaskan sebagai berikut.

3.2.1. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana yang terakhir diubah dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja 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. PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU 28/2002

Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah juga diamanahkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Terdapat 2 pasal dan 1 pengaturan yang mengamanahkan perlunya disusun Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, yaitu:

- Pasal 77 ayat (9) yang mengatur bahwa Pengawasan Pembongkaran oleh aparat pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (41) dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah tentang Pembongkaran Bangunan Gedung dan penetapan atau persetujuan pemerintah daerah.
- Pasal 133 ayat (4) bahwa persetujuan BGN yang dibangun lebih dari delapan lantai harus mendapatkan persetujuan terlebih

dahulu dari Menteri, yang 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.

- Bahwa dalam bagian penjelasan umum, diatur 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 ini terkait teknis pembentukannya dapat dijelaskan sebagai berikut.

3.3.1. UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 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 ayat (1) 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).

3.3.2. Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah

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

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, dalam Pasal 2 diatur bahwa produk hukum daerah berbentuk peraturan dan penetapan. Selanjutnya dalam Pasal 3 diatur bahwa produk hukum daerah yang berbentuk peraturan terdiri atas peraturan daerah, peraturan kepala daerah, peraturan bersama kepala daerah, dan peraturan DPRD.

Dalam Pasal 10 diatur bahwa perencanaan Rancangan Perda Provinsi meliputi kegiatan yang salah satunya adalah penyusunan Propemperda. Dalam Pasal 11 diatur bahwa Gubernur menugaskan pimpinan perangkat daerah dalam penyusunan Propemperda di lingkungan pemerintah daerah provinsi.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Selanjutnya dalam Pasal 22 diatur bahwa Pemrakarsa dalam mempersiapkan rancangan perda provinsi disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademikimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.

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

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

Sistematika Naskah akademik adalah sebagai berikut:

- Judul;
- Kata pengantar;
- Daftar isi terdiri dari:
 - BAB I Pendahuluan;
 - BAB II Kajian teoritis dan praktik empiris;
 - BAB III Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait;
 - BAB IV Landasan filosofis, sosiologis dan yuridis;
 - BAB V Jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan Perda;
 - BAB VI Penutup;
- Daftar pustaka;
- Lampiran Rancangan Perda, jika diperlukan.

Dalam Pasal 30 diatur bahwa Sekretaris daerah provinsi menugaskan kepala perangkat daerah yang membidangi hukum

provinsi untuk mengoordinasikan pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan konsepsi rancangan perda provinsi, dengan dapat mengikutsertakan instansi vertikal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

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

- Gubernur
- Sekretaris Daerah
- Perangkat daerah pemrakarsa
- Perangkat daerah yang membidangi hukum provinsi
- Perangkat daerah terkait
- perancang peraturan perundang-undangan

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

Dalam Lampiran III mengenai Bentuk Produk Hukum Daerah diatur bahwa format rancangan peraturan daerah kabupaten/kota adalah sebagai berikut.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

BUPATI/BUPATI (Nama Kabupaten/Kota)

PROVINSI..... (Nama Provinsi)

PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA... (Nama kabupaten/kota)

NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

(nama Peraturan Daerah)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI/BUPATI (nama kabupaten/kota),

Menimbang: a. bahwa ...;

b. bahwa ...;

c. dan seterusnya ...;

Mengingat: 1. ...;

2. ...;

3. dan seterusnya ...;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN/KOTA ...(nama kabupaten/kota) dan

BUPATI/BUPATI ... (nama kabupaten/kota) MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG ... (Nama Peraturan Daerah).

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

...

BAB ...

(dan seterusnya) Pasal .

..

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan

Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah

Kabupaten/Kota ... (nama kabupaten/kota).

Ditetapkan di ... pada tanggal ...

BUPATI/BUPATI...(nama kabupaten/kota),

tanda tangan

NAMA

Diundangkan di ...

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

pada tanggal ...

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN/KOTA ... (nama
kabupaten/kota),

tanda tangan

NAMA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN/KOTA ... (nama
kabupaten/kota)

TAHUN ... NOMOR ...

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,

TTD

NAMA

NIP

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA ...,
PROVINSI .. : (NOMOR URUT PERDA/TAHUN)

NAMA

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 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia yang bersifat pokok dan normatif. Sebagai turunan dari undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Sebagai peraturan operasionalisasinya, telah ditetapkan Pedoman Teknis bidang penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri. Terdapat 1 Peraturan Presiden dan 16 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum sebagai landasan substansial penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan, yang meliputi:

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007
Tentang Pedoman Teknis Rusuna Bertingkat Tinggi;
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007
Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007
Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007
Tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007
Tentang Pedoman Tim profesi ahli;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007
Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung
Negara;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008
Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008
Tentang Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008
Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung
Dan Lingkungan;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009
Tentang Manajemen Proteksi Kebakaran Di Perkotaan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010
Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan
Gedung;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010
Tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;

15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
16. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2017 Tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung.

Selain Pedoman Teknis, dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung juga terdapat Standar Teknis sebagai acuan standarisasi dalam bentuk Standar Nasional Indonesia. Terdapat 36 Standar Nasional Indonesia dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung, yang meliputi:

1. SNI 1726:2019 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung;
2. SNI 1727-2020 tentang tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung;
3. SNI 2847-2019 tentang persyaratan beton struktural untuk bangunan gedung;
4. SNI 03-3430-1994 tentang tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung;
5. SNI 03-3976-1995 tentang tata cara pengadukan pengecoran beton;
6. SNI 03-2834-2000 tentang tata cara pembuatan rencana campuran beton normal;
7. SNI 03-3449-2002 tentang tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

8. SNI 03-1729-2002 tentang tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja;
9. SNI 03-2407-1944 tentang tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung;
10. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
11. SNI 03-1746-2000 tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
12. SNI 03-1735-2000 tentang tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung;
13. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
14. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung;
15. SNI 03-7015-2004 tentang sistem proteksi petir pada bangunan gedung;
16. SNI 04-0227-1994 tentang tegangan standar;
17. SNI 04-0225-2000 tentang persyaratan umum instalasi listrik;
18. SNI 04-7018-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga;
19. SNI 04-7019-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

20. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
21. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;
22. SNI 03-6197-2000 tentang konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;
23. SNI 03-2396-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung;
24. SNI 03-6575-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;
25. SNI 03-6481-2000 tentang sistem Plambing 2000;
26. SNI 03-2398-2002 tentang tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan;
27. SNI 03-6379-2000 tentang spesifikasi dan pemasangan perangkat bau;
28. SNI 03-7011-2004 tentang keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan;
29. SNI 03-2453-2002 tentang tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
30. SNI 03-2459-2002 tentang spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
31. SNI 03-6389-2000 tentang konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung;
32. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
33. SNI 03-6196-2000 tentang prosedur audit energi pada bangunan gedung;
34. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- 35. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif);
- 36. SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1. LANDASAN FILOSOFIS

Landasan Filosofis (pandangan hidup, kultur, keyakinan agama, filsafat hukum, kesadaran hukum, adat, dan wawasan kebangsaan). Maka dalam pembentukan peraturan daerah, para pembentuk harus menyadari bahwa pandangan hidup masyarakat setempat: yang tercermin dalam budaya masyarakat harus menjadi sumber moral, demikian halnya dengan keyakinan agama yang dianut oleh masyarakat, pemikiran atau filsafat hukum yang dianut masyarakat daerah, termasuk kesadaran hukum masyarakat lokal, serta dalam konteks NKRI diperhatikan wawasan kebangsaan dalam penyusunan Peraturan Daerah. Karena itu maka asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penbentukan Peraturan Perundang-Undangan diberikan rambu-rambunya.

Filosofis berasal dari kata filsafat, yakni ilmu tentang kebijaksanaan. Berdasarkan akar kata semacam ini, maka arti filosofis tidak lain adalah sifat-sifat yang mengarah kepada kebijaksanaan. Karena menitikberatkan kepada sifat akan kebijaksanaan, maka filosofis tidak lain adalah pandangan hidup suatu bangsa yakni nilai-nilai moral atau etika yang berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik.

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 perundangundangan 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 perundangundangan 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.

4.2. LANDASAN SOSIOLOGIS

Peraturan Daerah harus mempunyai landasan Sosilogis, atau keberlakuan faktual yaitu „kebutuhan dan aspirasi ril masyarakat”, yang mendasari mengapa Peraturan Daerah mengenai hal tertentu harus dibentuk dalam suatu Daerah.

Landasan sosiologis (*sociologische gelding*) dapat diartikan pencerminan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, dengan harapan peraturan perundang-undangan (termasuk peraturan daerah didalamnya) tersebut akan diterima oleh masyarakat secara wajar bahkan spontan. Peraturan perundang-undangan yang diterima secara wajar akan mempunyai daya berlaku efektif dan tidak begitu banyak memerlukan pengerahan institusional untuk melaksanakannya.

Dasar sosiologis dari peraturan daerah adalah kenyataan yang hidup dalam masyarakat (*living law*) harus termasuk pula kecenderungankecenderungan 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.

Berpangkal tolak dari pemikiran tersebut, maka peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif akan mempunyai daya berlaku jika dirumuskan ataupun disusun bersumber pada *living law* tersebut. Dalam kondisi yang demikian maka peraturan perundangundangan 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. Berbeda dengan nilai-nilai sosial lainnya, sifat kodratnya dari nilai hukum adalah mengikat secara umum dan ada pertanggungjawaban konkrit yang berupa sanksi duniawi ketika nilai hukum tersebut dilanggar.

Oleh karena itu peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal pengenaan sanksi, disebutkan bahwa sanksi adalah cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi-sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh hukum. Setiap peraturan hukum mengandung atau menyisaratkan

sebuah *statemen* mengenai konsekuensi-konsekuensi hukum, konsekuensi-konsekuensi ini adalah sanksi-sanksi, janji-janji atau ancaman.

Dalam pembentukan peraturan daerah harus memperhatikan beberapa persyaratan yuridis. Persyaratan seperti inilah yang dapat dipergunakan sebagai landasan yuridis, yang dimaksud disini adalah :

- a. *Dibuat atau dibentuk oleh organ yang berwenang*, artinya suatu peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh pejabat atau badan yang mempunyai kewenangan untuk itu. Dengan konsekuensi apabila tidak diindahkan persyaratan ini maka konsekuensinya undang-undang tersebut batal demi hukum (*van rechtswegenietig*);
- b. *Adanya kesesuaian bentuk/ jenis Peraturan perundangundangan 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 perundangundangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan;
- d. *Tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundangundangan yang lebih tinggi tingkatannya* adalah sesuai dengan pandangan *stufenbau theory*, peraturan perundang-undangan mengandung norma-norma hukum yang sifatnya hirarkhis. Artinya suatu Peraturan Perundang-undangan

yang lebih tinggi tingkatannya merupakan *grundnorm* (norma dasar) bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya.

Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan yuridis yaitu *“untuk melaksanakan ketentuan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung”*. Dimana diatur 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”*.

Dengan demikian, landasan yuridis tersebut telah memperkuat dasar penyusunan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, yaitu sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi atau amanah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

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. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh wakil presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
2. Kemeterian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
3. Daerah adalah Kabupaten Tabalong.
4. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Kepala Daerah yang selanjutnya disebut Bupati adalah Bupati Kabupaten Tabalong.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tabalong yaitu lembaga perwakilan rakyat kabupaten sebagai unsur penyelenggara pemerintahan kabupaten

7. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
8. 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.
9. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
10. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
11. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.

12. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
13. 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.
14. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKBG.
15. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan
16. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
17. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
18. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi

pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

19. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
20. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang selanjutnya disingkat KKOP adalah wilayah daratan dan/atau perairan dan ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.
21. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
22. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
23. 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.

24. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG
25. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
26. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
27. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
28. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna 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.
29. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna Bangunan Gedung yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
30. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi

terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

31. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
32. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan atau badan usaha yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
33. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
34. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar tetap laik fungsi.
35. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut priode yang dikehendaki.
36. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
37. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

38. 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.
39. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
40. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Prasarana dan Sarana adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
41. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah pusat.
42. 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.
43. 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.
44. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah

persetujuan yang diberikan oleh pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis

45. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
46. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari system manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
47. 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.
48. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2

(dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.

50. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
51. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
52. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah garis sempadan jalan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang kota.
53. Sistem jaringan jalan adalah satu kesatuan ruas jalan yang saling menghubungkan dan mengikat pusat-pusat pertumbuhan dengan wilayah yang berada dalam pengaruh pelayanannya dalam satu hubungan hierarkis.
54. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel.
55. Jalan Arteri Primer adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya

guna, yang menghubungkan antar pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah

56. Jalan Arteri Sekunder adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna, yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua
57. Jalan Kolektor Primer adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi, yang menghubungkan antar pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan local, antar pusat kegiatan wilayah atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan local
58. Jalan kolektor sekunder adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi, yang mneghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasam sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
59. Jalan Lokal adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan cirri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
60. Pusat Kegiatan Nasional yang selanjutnya disingkat PKN atau hirarki I adalah kawasan perkotaan yang berfungsi melayani kegiatan skala internasional, nasional dan beberapa provinsi.

61. Masyarakat adalah orang perorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat atau badan hukum.
62. Peran masyarakat adalah partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
63. Kelembagaan adalah suatu badan yang berkekuatan hukum dengan tujuan tertentu.
64. Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup adalah upaya sadar dan terencana yang memadukan lingkungan hidup, termasuk sumber daya ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan.
65. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disebut BKPRD adalah badan bersifat Ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di Kota dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang di daerah.

5.1.2. Maksud, Tujuan dan Lingkup

Maksud penyusunan dan penetapan Peraturan Daerah ini adalah sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja 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

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

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:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. standar teknis Bangunan Gedung;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. Bangunan Gedung yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas;
- e. peran masyarakat;
- f. pembinaan dan pengawasan;
- g. sanksi administratif; dan
- h. ketentuan penyidikan
- i. ketentuan pidana
- j. 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 ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR, dalam hal RDTR belum disusun maka digunakan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW. 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 peribadatan agama/kepercayaan lainnya yang diakui negara.
3. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya termasuk kantor yang disewakan;
- b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, toko dan sejenisnya;
- c. bangunan gedung perindustrian seperti pabrik, laboratorium dan perbengkelan;
- d. untuk bangunan gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratoium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
- e. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan wisma, losmen, hostel, motel, rumah kost, hotel, kondotel sejenisnya;
- f. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, gedung pertemuan dan sejenisnya;
- g. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan darat, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandara;
- h. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, tempat pendingin, gedung parkir dan sejenisnya;
- i. 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 semacamnya;
 - b. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung pameran, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, klinik bersalin, tempat praktek dokter bersama, rumah sakit dan laboratorium termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum lainnya seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
5. Bangunan fungsi khusus mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri.
 - a. mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan menteri terkait tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional;

- b. sebagai bangunan instalasi pertahanan misalnya kubu-kubu dan atau pangkalan-pangkalan pertahanan (instalasi peluru kendali), pangkalan laut dan pangkalan udara, serta depo amunisi;
 - c. sebagai bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi
6. bangunan gedung lebih dari satu fungsi (campuran) 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.

5.2.2. Klasifikasi Bangunan Gedung

Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.

l) Fungsi bangunan gedung, diklasifikasikan berdasarkan:

1. Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - a. bangunan gedung sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah memiliki desain prototipenya;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; serta

- c. bangunan gedung khusus, yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
2. Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
- a. bangunan gedung darurat atau sementara, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. bangunan gedung permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun.
3. Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
- a. tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; serta
 - c. tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

4. Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah Kabupaten Tabalong berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa disesuaikan dengan ketentuan standar teknis dan/atau peraturan perundang-undangan terkait.
5. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
 - a. bangunan gedung di lokasi renggang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman;serta
 - c. bangunan gedung di lokasi padat, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
6. Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung meliputi:
 - a. bangunan super tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan di atas 100 (seratus) lantai.
 - b. bangunan pencakar langit adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai 40 (empat puluh) – 100 (seratus) lantai.
 - c. bangunan bertingkat tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - d. bangunan bertingkat sedang adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai;
 - e. bangunan bertingkat rendah adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 (empat)

lantai.bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;

7. Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:

- a. bangunan gedung milik negara, yaitu bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
- b. bangunan gedung milik selain Negara, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi/badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi/badan usaha non pemerintah tersebut..

8. Klasifikasi berdasarkan klas bangunan meliputi:

- a. bangunan klas 1 bangunan hunian biasa adalah satu atau lebih bangunan yang merupakan:
 - Kelas 1a: Bangunan hunian tunggal yang berupa:
 - satu rumah tunggal; atau
 - satu atau lebih bangunan hunian gandeng, yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit town house, villa, atau
 - Kelas 1b: Rumah asrama/kost, rumah tamu, hotel, atau sejenis-nya dengan luas total lantai kurang dari 300 m2

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

dan tidak ditinggali lebih dari 12 orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau di bawah bangunan hunian lain atau bangunan kelas lain selain tempat garasi pribadi.

- b. bangunan klas 2: Bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah.
- c. bangunan klas 3: Bangunan hunian di luar bangunan kelas 1 atau 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk:
 - rumah asrama, rumah tamu, losmen; atau
 - bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel; atau
 - bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah; atau
 - panti untuk orang berumur, cacat, atau anak-anak; atau
 - bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya
- d. bangunan klas 4: Bangunan Hunian Campuran adalah tempat tinggal yang berada di dalam suatu bangunan kelas 5, 6, 7, 8, atau 9 dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut.
- e. bangunan kelas 5 Bangunan kantor adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi, atau usaha komersial, di luar bangunan kelas 6, 7, 8, atau 9.
- f. bangunan kelas 6: Bangunan Perdagangan adalah

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang- barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat, termasuk:

- ruang makan, kafe, restoran; atau
 - ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel; atau
 - tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum; atau
 - pasar, ruang penjualan, ruang pameran, atau bengkel.
- g. bangunan kelas 7: Bangunan Penyimpanan/Gudang adalah bangunan gedung yang dipergunakan penyimpanan, termasuk:
- tempat parkir umum; atau
 - gudang, atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.
- h. bangunan kelas 8: Bangunan Laboratorium/Industri/Pabrik adalah bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing, atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan.
- i. bangunan kelas 9: Bangunan Umum adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu:
- Kelas 9a: bangunan perawatan kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium;
 - Kelas 9b: bangunan pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau

- sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dari bangunan yang merupakan kelas lain.
- j. Kelas 10: Adalah bangunan atau struktur yang bukan hunian:
- Kelas 10a: bangunan bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, carport, atau sejenisnya;
 - Kelas 10b: struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.
- II) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- III) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.
- IV) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- V) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.

5.2.3. 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 persetujuan bangunan gedung. Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan PBG berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat.

5.2.4. Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

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

5.3. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

5.3.1. 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. Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 - i. persyaratan peruntukan lokasi;
 - ii. intensitas bangunan gedung;
 - iii. arsitektur bangunan gedung;
 - iv. pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu; serta
 - v. rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
 - i. persyaratan keselamatan;
 - ii. persyaratan kesehatan;
 - iii. persyaratan kenyamanan; serta
 - iv. persyaratan kemudahan.

5.3.2. Persyaratan Administratif

5.3.2.1. 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. Surat bukti status hak atas tanah yang diputuskan oleh pemerintah dapat berupa *sertifikat tanah, surat keterangan tanah (sporadik), surat bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.*

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.*

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.

5.3.2.2. Status Kepemilikan bangunan gedung

Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung (SBKBG) yang dikeluarkan oleh

Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus (BGFK) oleh Pemerintah Pusat. Penetapan status kepemilikan bangunan gedung tersebut dilakukan pada saat proses PBG dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.

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.

5.3.2.3. Persetujuan bangunan gedung

Setiap orang atau badan (pemilik gedung) wajib memiliki PBG dengan mengajukan permohonan PBG kepada bupati untuk melakukan kegiatan:

- a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung baru;
- b. mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung

Persetujuan bangunan gedung tersebut diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali BGFK oleh Pemerintah Pusat.

Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan PBG sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung. Surat Keterangan Rencana Kota/Kabupaten (KRK) atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. zona dimana lokasi bersangkutan berada;
- b. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- c. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- d. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan Koefien tapak Basemen (KTB) yang diizinkan;
- e. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- f. KDB maksimum yang diizinkan;
- g. KLB maksimum yang diizinkan;
- h. KDH minimum yang diwajibkan;
- i. KTB maksimum yang diizinkan;
- j. jaringan utilitas kota;
- k. luas lahan efektif yang dapat direncanakan setelah dikurangi sempadan dan rencana jalan;

Dalam surat Keterangan Rencana Kabupaten tersebut dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

5.3.2.4. PBG di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Permohonan PBG untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait. PBG untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud tersebut wajib mendapat Pertimbangan Teknis TPA dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat dan wajib mengikuti Standar Teknis dan pedoman yang terkait.

5.3.2.5. Kelembagaan

Dokumen Permohonan PBG disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan. Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan PBG sebagaimana dijelaskan di atas kepada Camat. Pelimpahan sebagian kewenangan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan faktor:

- a. efisiensi dan efektivitas;
- b. mendekatkan pelayanan pemberian PBG kepada masyarakat;
- c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan

- d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan kepada camat sebagaimana dijelaskan di atas diatur dengan peraturan bupati.

5.3.3. Persyaratan Teknis bangunan gedung

5.3.3.1. Umum

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:

1. persyaratan tata bangunan dan lingkungan;serta
2. persyaratan keandalan bangunan.

5.3.3.2. Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi:

A. Persyaratan Peruntukan Dan Intensitas Bangunan Gedung

Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL. Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL kepada masyarakat secara cuma-cuma.

Informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan. Bangunan gedung yang dibangun sebagai berikut ini:

- a. di atas prasarana dan sarana umum;
- b. di bawah prasarana dan sarana umum;

- c. di bawah atau di atas air;
- d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
- e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
- f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP); harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dalam Pasal 18 ayat (3) dijelaskan bahwa bagi daerah yang belum memiliki RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, pemerintah daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara. Selanjutnya dalam ayat (4) diatur dijelaskan bahwa apabila RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang baru.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam hal ketentuan mengenai peruntukan lokasi belum ditetapkan (dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL), maka ketentuan mengenai peruntukan pada suatu lokasi tertentu dapat diatur sementara dalam peraturan bupati berupa (Keterangan Rencana Kota) sebagai dasar penerbitan PBG.

Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi

bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan. Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi, Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada Pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL. Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas bangunan gedung belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas bangunan gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan bupati yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TPA.

Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Kepadatan

Kepadatan bangunan gedung meliputi ketentuan KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.

KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan. Ketentuan besarnya KDB disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam peraturan bupati.

KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan. Ketentuan besarnya KDH disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam peraturan bupati.

2. Persyaratan Ketinggian

Ketinggian meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah. Ketinggian bangunan gedung tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.

KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum. Ketentuan besarnya KLB disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam peraturan bupati.

Jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan. Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan. Ketentuan besarnya jumlah lantai bangunan

gedung dan tinggi bangunan gedung disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam peraturan bupati.

3. Persyaratan Jarak Bebas Bangunan Gedung

Jarak bebas bangunan gedung meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan bangunan gedung dan jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.

Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan. Garis sempadan bangunan meliputi ketentuan mengenai jarak bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan. Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang. Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen). Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara dalam peraturan bupati. Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasankawasan tertentu dan spesifik.

Jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan. Jarak-jarak tersebut diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen). Penetapan jarak-jarak tersebut untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.

Ketentuan besarnya jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud diatas, disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam peraturan bupati. Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

B. Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung

Persyaratan penampilan bangunan gedung disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan bupati tentang RTBL, dimana harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik

arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan. Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TPA dan pendapat masyarakat.

Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban. Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya. Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.

Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

2. Persyaratan Tata Ruang Dalam

Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung,

dan keandalan bangunan gedung. Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya. Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.

3. Persyaratan Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan Dengan Lingkungan

Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.

Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya meliputi:

a. Persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP)

RTHP sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan

gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (*amenitas*). Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk GDB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir serta ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHP belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan bupati sebagai acuan bagi penerbitan PBG.

b. Persyaratan Ruang Sempadan Bangunan Gedung

Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.

Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan, dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

c. Persyaratan Tapak Besmen Terhadap Lingkungan

Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis

dan kebijakan daerah. Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

d. Ketinggian Pekarangan Dan Lantai Dasar Bangunan

Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan. Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

Permukaan atas dari lantai denah (dasar) memiliki ketentuan sebagai berikut:

- sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
- sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;

- dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanahtanah yang miring.

e. Daerah Hijau Pada Bangunan (DHB)

DHB dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan. DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan PBG untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% dari RTHP.

f. Tata Tanaman

Tata Tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

g. Sirkulasi Dan Fasilitas Parkir

Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai Standar Teknis yang telah ditetapkan. Fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

h. Pertandaan (*Signage*)

Pertandaan (*Signage*) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (*signage*) bangunan gedung diatur dalam peraturan bupati.

i. **Pencahayaan Ruang Luar Bangunan Gedung**

Pencahayaan ruang luar bangunan gedung harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi. Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

4. **Keseimbangan Nilai Adat/Sosial-Budaya terhadap Penerapan Rekayasa Arsitektur**

C. Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

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.

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

Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.

RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini. RTBL ditetapkan dengan peraturan bupati.

5.3.3.3. Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari persyaratan keselamatan bangunan gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan bangunan gedung dan persyaratan kemudahan bangunan gedung.

A. Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Beban Muatan

Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan meliputi persyaratan:

- Struktur Bangunan Gedung

Struktur bangunan gedung harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:

- fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
 - pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangan perusak;
 - pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
 - struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan;
 - keandalan bangunan gedung.

Pembebanan Pada Bangunan Gedung

- Pembebanan pada bangunan gedung harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 1726-2019 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung; SNI 1727-2020 Beban Desain minimum dan kriteria terkait

untuk bangunan gedung; atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis.

a. Struktur Atas Bangunan Gedung

Struktur atas bangunan gedung meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:

i. untuk konstruksi beton yaitu:

- SNI 2847-2019 Persyaratan Beton Struktural untuk bangunan gedung,
- SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru,
- SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru,
- SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru,
- SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru;
- tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung,
- metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton

pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;

ii. untuk konstruksi baja yaitu:

- SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan
- tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;

iii. untuk konstruksi kayu yaitu:

- SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan
- tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;

iv. untuk konstruksi bambu yaitu mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bambu berdasarkan pedoman dan standar yang terkait, dan

v. untuk konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang terkait.

b. Struktur Bawah Bangunan Gedung

Struktur bawah bangunan gedung menggunakan SNI 8460-2017 Persyaratan Perancangan Geoteknik, meliputi:

i. Pondasi Langsung

Pondasi langsung harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.

ii. Pondasi Dalam

Pondasi dalam digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.

c. Keselamatan Struktur

Keselamatan struktur merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil Pemeriksaan Berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala bangunan gedung.

d. Keruntuhan Struktur

Keruntuhan struktur merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan Pemeriksaan Berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala bangunan gedung.

e. Persyaratan Bahan

Persyaratan bahan harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan Pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

2. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Kebakaran

Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi:

a. Sistem Proteksi Aktif

Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.

b. Sistem Proteksi Pasif

Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti:

- i. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan
- ii. SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

c. Persyaratan Jalan Ke Luar Dan Aksesibilitas Untuk

Pemadaman Kebakaran

Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan:

- i. SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan
 - ii. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- d. Persyaratan Pencahayaan Darurat, Tanda Arah Ke Luar Dan Sistem Peringatan Bahaya

Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

e. Persyaratan Komunikasi Dalam Bangunan Gedung

Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran

atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.

f. Persyaratan Instalasi Bahan Bakar Gas

Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

g. Manajemen Penanggulangan Kebakaran

Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

3. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Petir

Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi:

a. Persyaratan Instalasi Proteksi Petir

Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 037015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

b. Persyaratan Sistem Kelistrikan

Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban

listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi:

- i. SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru,
- ii. SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru,
- iii. SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan
- iv. SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

4. Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung Dari Bahan Peledak

Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak. Sistem pengamanan merupakan kelengkapan pengamanan bangunan gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi:

- a. Prosedur pengamanan merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- b. Peralatan pengamanan merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya

yang dapat meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.

- c. Petugas pengamanan merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung bangunan gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.

Persyaratan sistem yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.

B. Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi

1. Persyaratan Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan bangunan gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya. Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.

Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti:

- a. SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,

- c. Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau
- d. Standar Teknis terkait.

2. Persyaratan Sistem Pencahayaan

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

Sistem pencahayaan buatan harus memenuhi persyaratan:

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

Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti:

- a. SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,

- c. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
- d. Standar Teknis terkait.

3. Persyaratan Sistem Sanitasi

Sistem sanitasi bangunan gedung dapat berupa:

a. Sistem Air Minum Dalam Bangunan Gedung

Sistem air minum dalam bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya. Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:

- i. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
- ii. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, dan
- iii. Pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.

b. Sistem Pengolahan Dan Pembuangan Air Limbah/Kotor

Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.

Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran

terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan Standar Teknis terkait.

Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti:

- i. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru,
- ii. SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru,
- iii. SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau
- iv. Standar Teknis terkait.

c. Persyaratan Instalasi Gas Medik

Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.

Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vakum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.

Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti:

- i. SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau
- ii. standar baku/ Pedoman Teknis terkait.

d. Persyaratan Penyaluran Air Hujan

Sistem air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase

lingkungan/kota. Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.

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

- i. SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru,
- ii. SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru,
- iii. SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan
- iv. standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung, atau
- v. standar baku dan/atau pedoman terkait.

e. Persyaratan Sistem Pembuangan Kotoran Dan Sampah

Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya. Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan

fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.

Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya. Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkatan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada. Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.

Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

4. Persyaratan Penggunaan Bahan Bangunan

Bahan bangunan gedung harus aman bagi kesehatan Pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan. Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:

- a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan Pengguna bangunan gedung;
- b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
- c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;

- d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
- e. ramah lingkungan.

C. Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi:

1. Kenyamanan Ruang Gerak Dan Hubungan Antar ruang

Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan. Persyaratan kenyamanan) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

2. Kenyamanan Kondisi Udara Dalam Ruang

Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung. Persyaratan kenyamanan kondisi udara harus mengikuti:

- a. SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- c. SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- d. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau

- e. standar baku dan/atau Pedoman Teknis terkait.

3. Kenyamanan Pandangan

Persyaratan kenyamanan pandangan merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak mengganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.

Persyaratan kenyamanan pandangan harus mempertimbangkan:

- a. Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan harus mempertimbangkan:
 - i. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - ii. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- b. Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan:
 - i. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - ii. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
 - iii. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

Persyaratan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait

4. Kenyamanan Terhadap Tingkat Getaran Dan Kebisingan

Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan

yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan Penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.

Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada bangunan gedung harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.

D. Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Persyaratan kemudahan bangunan gedung meliputi:

1. Kemudahan Hubungan Ke, Dari Dan Di Dalam Bangunan Gedung
Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia. Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Bangunan gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor

yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah Pengguna bangunan gedung.

Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna. Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

2. Kelengkapan Sarana Dan Prasarana Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (*travelator*). Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan Pengguna bangunan gedung.

Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang. Setiap bangunan gedung yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.

Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

5.3.4. Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi atau Ekstra Tinggi atau Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
2. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
3. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
4. mempertimbangkan pendapat TPA dan pendapat masyarakat.
5. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;

Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
2. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
3. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
4. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
5. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
6. mempertimbangkan pendapat TPA dan pendapat masyarakat.

Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
2. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
3. tidak menimbulkan pencemaran;
4. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
5. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
6. mempertimbangkan pendapat TPA dan pendapat masyarakat.

Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
2. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
3. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
4. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
5. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
6. mempertimbangkan pendapat Tim profesi ahli dan pendapat masyarakat.

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

5.3.5.1. Bangunan Gedung Adat

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

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

1. penentuan lokasi,
2. gaya/langgam arsitektur lokal,
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,
8. aspek ritual

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan bangunan gedung adat dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

5.3.5.2. Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional

Bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, dan/atau fungsi sosial dan budaya. Penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

Pemerintah Daerah dapat mengatur persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dalam peraturan bupati.

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

1. penentuan lokasi,
2. gaya/langgam arsitektur lokal,
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,
8. aspek ritual

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

5.3.5.3. Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Perseorangan, kelompok masyarakat dan lembaga swasta dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada bangunan gedung.

Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya

Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional diwajibkan untuk bangunan gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau bangunan gedung milik Pemerintah di daerah dan untuk bangunan gedung fasilitas umum milik lembaga swasta atau perseorangan. Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

5.3.5.4. Kearifan Lokal

Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan

masyarakat setempat sebagai sebagai warisan turun temurun dari leluhur.

Penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

5.3.6. Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan bangunan gedung Darurat

Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen. Penyelenggaraan bangunan gedung harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya. Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

5.3.7. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

5.3.7.1. Umum

Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan kawasan rawan banjir, kawasan rawan. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Kawasan rawan bencana alam diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam peraturan bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

5.3.7.2. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

Kawasan rawan banjir merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal ketentuan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir dalam peraturan bupati.

Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat genangan banjir.

5.3.7.3. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Kebakaran

Kawasan rawan kebakaran merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana kebakaran hutan. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan kebakaran harus memenuhi persyaratan sesuai

ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal ketentuan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan kebakaran dalam peraturan bupati.

Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan kebakaran harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat kebakaran.

5.3.7.4. Tata Cara Dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

5.4. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

5.4.1. Umum

Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas:

1. kegiatan pembangunan diselenggarakan melalui:
 - a. proses perencanaan teknis;
 - b. proses pelaksanaan konstruksi.
2. kegiatan pemanfaatan meliputi kegiatan:
 - a. pemeliharaan,
 - b. perawatan,
 - c. pemeriksaan secara berkala,
 - d. perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan
 - e. pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
3. kegiatan pelestarian meliputi kegiatan:

- a. penetapan, dan
 - b. pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta
 - c. kegiatan pengawasannya.
4. kegiatan pembongkaran meliputi:
- a. penetapan pembongkaran, dan
 - b. pelaksanaan pembongkaran, serta
 - c. pengawasan pembongkaran.

Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan. Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

5.4.2. Kegiatan Pembangunan

5.4.2.1. Umum

Kegiatan pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan. Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip. Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip. Pengawasan pembangunan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

5.4.2.2. Perencanaan Teknis

Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya. Dikecualikan dari ketentuan tersebut, perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat. Pemerintah Daerah dapat mengatur perencanaan teknis, untuk jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan tersebut, yang diatur di dalam peraturan bupati.

Perencanaan Teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya. Perencanaan Teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

5.4.2.3. Dokumen Rencana Teknis

Dokumen rencana teknis bangunan gedung meliputi:

1. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrikal;
2. gambar detail;
3. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
4. rencana anggaran biaya pembangunan;
5. laporan perencanaan.

Dokumen rencana teknis diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian PBG dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. pertimbangan dari TPA untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
2. pertimbangan dari TPA dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
3. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TPA serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.

Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

5.4.2.4. Tata Cara Penerbitan PBG

Permohonan PBG disampaikan kepada bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

Persyaratan administratif terdiri dari:

1. tanda bukti status hak atas tanah, atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
2. data Pemilik bangunan gedung;
3. rencana teknis bangunan gedung;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

4. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
5. dokumen/surat lainnya yang terkait.

Persyaratan teknis terdiri dari:

1. data umum bangunan gedung, dan
2. rencana teknis bangunan gedung.

Data umum berisi informasi mengenai:

1. fungsi dan Klasifikasi bangunan gedung;
2. luas lantai dasar bangunan gedung;
3. total luas lantai bangunan gedung; 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung;
5. rencana pelaksanaan.

Rencana teknis bangunan gedung terdiri dari:

1. gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
4. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
5. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
6. spesifikasi umum bangunan gedung;
7. perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
8. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);

9. rekomendasi instansi terkait.

Rencana teknis disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:

1. rencana teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian meliputi:
 - a. bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
 - b. bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 lantai;
 - c. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
2. rencana teknis untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum;
3. rencana teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus; dan
4. rencana teknis untuk bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya.

Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian PBG. Bupati menetapkan retribusi PBG berdasarkan bahan persetujuan. Pemeriksaan dan penilaian dan penetapan retribusi paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan PBG. Pemeriksaan dan penilaian permohonan PBG untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan PBG.

Berdasarkan penetapan retribusi PBG pemohon PBG melakukan pembayaran retribusi PBG ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada bupati. Bupati menerbitkan PBG paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi PBG oleh bupati. Ketentuan mengenai PBG berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Ketentuan mengenai PBG berlaku pula untuk bangunan bukan gedung. Bangunan bukan gedung meliputi antara lain :

1. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
2. awning atau yang sejenisnya;
3. pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dinding penahan tanah dan lain-lain sejenisnya;
4. kolam renang/kolam pengolah air/bak penyimpanan air, septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
5. gapura/gardu jaga, patung, monumen dan lain-lain sejenisnya;
6. pondasi mesin, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
7. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
8. menara penyimpanan air dan lain-lain sejenisnya;
9. menara bakar/cerobong asap dan lain-lain sejenisnya;
10. gardu listrik, ruang trafo dan panel, tiang listrik dan lain-lain sejenisnya;
11. bangunan reklame dan sejenisnya;

- 12.teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- 13.instalasi bahan bakar; dan/atau
- 14.pelataran untuk penimbunan material dan peralatan.

Ketentuan lebih lanjut penerbitan PBG bangunan gedung dan bangunan bukan gedung diatur dalam peraturan Bupati. Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bupati dapat meminta pemohon PBG untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan. Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan PBG yang diajukan oleh pemohon. Bupati dapat menunda menerbitkan PBG apabila:

1. Bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan; dan/atau
2. Bupati sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.

Penundaan penerbitan PBG hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan. Bupati dapat menolak permohonan PBG apabila bangunan gedung yang akan dibangun:

1. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
2. penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
3. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
4. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan/atau

5. terdapat keberatan dari masyarakat.

Penolakan permohonan PBG dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya. Surat penolakan permohonan PBG harus sudah disampaikan kepada pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan bupati. Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan dapat mengajukan keberatan kepada bupati. Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon. Jika pemohon tidak melakukan hak pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut. Jika bupati tidak melakukan kewajiban bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga bupati harus menerbitkan PBG. Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila bupati tidak melaksanakan ketentuan tersebut di atas.

Bupati mencabut PBG apabila:

1. pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
2. PBG diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; dan/atau
3. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.

Sebelum pencabutan PBG kepada pemegang PBG diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tigapuluh) hari dan diberikan kesempatan

untuk mengajukan tanggapannya. Apabila peringatan tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, bupati dapat mencabut PBG bersangkutan. Pencabutan PBG ditetapkan dalam bentuk surat keputusan bupati yang memuat alasan pencabutannya.

PBG tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:

1. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
 - a. memlester;
 - b. memperbaiki retak bangunan;
 - c. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 - d. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m²;
 - e. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 - f. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas;
 - g. mengubah bangunan sementara.
2. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
3. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
4. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
5. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.

5.4.2.5. Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Perencanaan Teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya. Penyedia jasa perencana bangunan gedung terdiri atas:

1. Perencana arsitektur;
2. Perencana stuktur;
3. Perencana mekanikal;
4. Perencana elektrik;
5. Perencana pemipaan (*plumber*);
6. Perencana proteksi kebakaran;
7. Perencana tata lingkungan.

Pemerintah Daerah dapat menetapkan perencanaan teknis, untuk jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan tersebut, yang diatur dalam peraturan bupati.

Lingkup layanan jasa Perencanaan Teknis bangunan gedung meliputi:

1. penyusunan konsep perencanaan;
2. prarencana;
3. pengembangan rencana;
4. rencana detail;
5. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
6. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
7. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
8. penyusunan petunjuk Pemanfaatan bangunan gedung.

Perencanaan Teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

5.4.3. Pelaksanaan Konstruksi

5.4.3.1. Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan:

1. pembangunan baru bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung;
2. perbaikan bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung;
3. penambahan bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung;
4. perubahan bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung; dan/atau
5. pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh PBG dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.

Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah. Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam PBG.

Untuk memulai pembangunan, pemilik PBG wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

1. Nama dan Alamat;
2. Nomor PBG;
3. Lokasi Bangunan;
4. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan PBG. Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung. Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terdiri atas:

1. kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, yang meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
2. kegiatan persiapan lapangan, yang meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
3. kegiatan konstruksi, yang meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
4. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi, yang meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang Laik Fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar

pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

5. kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir, Pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

5.4.3.2. Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi. Petugas pengawas berwenang:

1. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas.
2. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan PBG.
3. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
4. Menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

5.4.3.3. Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan PBG. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah

bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik bangunan gedung.

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh pemerintah daerah. Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

Pemerintah daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung. Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan. Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian. Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik

Fungsi (SLF) bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya atau bangunan gedung Tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.

Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut. Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung Tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.

Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud. Hubungan kerja antara pemilik/Pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pemerintah Daerah, khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung, dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan Pemeriksaan Berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret. Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana. Dalam hal penyedia jasa belum tersedia, instansi teknis pembina Penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

5.4.3.4. Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF. SLF bangunan gedung diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya. SLF bangunan gedung diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

Persyaratan administratif:

1. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:

- i. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 - ii. kesesuaian data aktual dengan data dalam PBG dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - iii. kepemilikan dokumen PBG.
2. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
 - i. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - ii. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 - iii. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen PBG.

Persyaratan teknis adalah sebagai berikut:

1. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
 - a. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja;
 - b. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
2. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:

- a. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
- b. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Data hasil pemeriksaan dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

5.4.3.5. Pendataan Bangunan Gedung

Bupati wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi Pemanfaatan bangunan gedung. Pendataan bangunan gedung meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada. Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses PBG, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung. Bupati wajib menyimpan

secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah. Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

5.4.4. Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

5.4.4.1. Umum

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan. Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam PBG setelah pemilik memperoleh SLF. Pemanfaatan dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama Pemanfaatan bangunan gedung.

5.4.4.2. Pemeliharaan

Kegiatan pemeliharaan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung. Pemilik atau Pengguna bangunan gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3). Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

5.4.4.3. Perawatan

Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung. Pemilik atau Pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi. Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah. asil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF. Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

5.4.4.4. Pemeriksaan Berkala

Pemeriksaan Berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai

bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF. Pemilik atau Pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan Pemeriksaan Berkala dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai. Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala bangunan gedung meliputi:

1. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
2. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
3. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
4. kegiatan penyusunan laporan.

Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak Laik Fungsi, SLF-nya dibekukan. Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

5.4.4.5. Perpanjangan SLF

Perpanjangan SLF bangunan gedung diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis. Ketentuan masa berlaku SLF yaitu:

1. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

2. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
3. untuk untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan tersebut di atas. Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa:

1. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
2. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
3. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.

Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik / pengguna / pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:

1. surat permohonan perpanjangan SLF;
2. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
3. *as built drawings*;

4. fotokopi PBG bangunan gedung atau perubahannya;
5. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
6. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
7. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
8. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.

Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan. SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

5.4.4.6. Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pengawasan Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

1. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
2. adanya laporan dari masyarakat, dan
3. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

5.4.4.7. Sanksi Administratif

Pemilik dan/atau Pengguna bangunan gedung dikenakan sanksi administratif apabila melanggar ketentuan Pasal 327 PP No. 16 Tahun 2021:

Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (2), Pasal 251 ayat (3), Pasal 253 ayat (4), Pasal 274 ayat (2),

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Pasal 281 ayat (1), Pasal 293 ayat (2) dan ayat (3), dan/atau Pasal 321 ayat (21), dikenai sanksi administratif yang dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan:
 1. pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. pembongkaran.
- c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
 1. tahapan pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. pembongkaran.
- d. Pembekuan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. Persetujuan pembongkaran;
- e. Pencabutan
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. Persetujuan pembongkaran;
- f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan; pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- g. dikeluarkan dari basis data TPA; perintah pembongkaran bangunan gedung;
- h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

- i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
- j. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau
- l. penghentian tugas sebagai Penilik.

Adapun kewajiban-kewajiban yang apabila dilanggar dikenakan sanksi administratif meliputi:

- a. Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 (Pasal 250 ayat (2))
- b. Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh pemerintah Daerah kabupaten/ kota. (Pasal 251 ayat (3))
- c. PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi. (Pasal 253 ayat (4))
- d. SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperoleh oleh Pemilik sebelum Bangunan Gedung dapat dimanfaatkan (Pasal 274 ayat (2))

- e. Pembangunan kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan harus menggunakan penyedia jasa (Pasal 281 ayat (1))
- f. Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya. (Pasal 293 ayat (2))
- g. Pemilik atau Pengguna harus melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi. (Pasal 293 ayat (3))
- h. Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum Pelaksanaan Pembongkaran. (Pasal 321 ayat (2))

5.4.5. Kegiatan Pelestarian Bangunan Gedung

5.4.5.1. Pelestarian

Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian. Pelestarian bangunan gedung dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

5.4.5.2. Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun,

serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan. Sebelum diusulkan penetapannya tersebut, bangunan gedung dan lingkungannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari Pemilik bangunan gedung.

Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:

1. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
2. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;
3. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Pemerintah Daerah melalui instansi terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi.

Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

5.4.5.3. Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan Klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bangunan gedung cagar budaya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.

Bangunan gedung cagar budaya tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah. Pemilik bangunan gedung cagar budaya wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.

Pemilik bangunan gedung cagar budaya berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah. Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung diatur dalam peraturan bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD. Kegiatan tersebut dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan

keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

5.4.6. Pembongkaran

5.4.6.1. Umum

Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi. Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya. Pembongkaran bangunan gedung harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

5.4.6.2. Penetapan Pembongkaran

Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.

Bangunan gedung yang dapat dibongkar meliputi:

1. bangunan gedung yang tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
2. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
3. bangunan gedung yang tidak memiliki PBG; dan/atau
4. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.

Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi kepada pemilik/Pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar. Berdasarkan hasil identifikasi, pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.

Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi. Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran, pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

5.4.6.3. Rencana Teknis Pembongkaran

Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa Perencanaan Teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai. Rencana teknis pembongkaran harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TPA.

Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau

Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran. Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

5.4.6.4. Pelaksanaan Pembongkaran

Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau Pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai. Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.

Pemilik dan/atau Pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau Pengguna bangunan gedung.

5.4.6.5. Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai. Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah. Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung dilaporkan kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

5.4.7. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana

5.4.7.1. Penanggulangan Darurat

Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas. Penanggulangan darurat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat. Penanggulangan darurat dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.

Skala bencana alam ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:

1. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
2. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
3. Bupati untuk bencana alam skala kabupaten.

Di dalam menetapkan skala bencana alam berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

5.4.7.2. Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara. Penampungan sementara pengungsi dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.

Bangunan sementara dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai. Penyelenggaraan

bangunan penampungan ditetapkan dalam peraturan bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

5.4.8. Rehabilitasi Pascabencana

Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya. Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat. Bantuan perbaikan rumah masyarakat meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia. Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana.

Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi. Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait. Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:

1. Pengurangan atau pembebasan biaya PBG, atau
2. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau
3. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung, atau
4. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF;
5. Bantuan lainnya.

Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan PBG kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah. Rehabilitasi rumah hunian dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Tata cara penerbitan PBG bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan yang berlaku. Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.

5.5. TIM PROFESI AHLI (TPA) dan TIM PENILAI TEKNIS (TPT)

5.5.1. Pembentukan TPA/TPT

TPA/TPT dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati. TPA/TPT harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku.

Susunan keanggotaan TPA/TPT terdiri dari:

1. Pengarah;
2. Ketua;
3. Wakil Ketua;
4. Sekretaris; dan
5. Anggota.

Keanggotaan TPA/TPT dapat terdiri dari unsur-unsur:

1. asosiasi profesi;
2. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
3. perguruan tinggi; serta
4. instansi Pemerintah Daerah.

Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah. Keanggotaan TPA/TPT tidak bersifat tetap. Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota. Nama-nama anggota TPA/TPT diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam basis data daftar anggota TPA/TPT.

5.5.2. Tugas dan Fungsi

TPA/TPT mempunyai tugas:

1. Memberikan Pertimbangan Teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
2. Memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
3. TPT memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian

dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TPA/TPT mempunyai fungsi:

1. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
2. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan.
3. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.

Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TPA/TPT dapat membantu:

1. Pembuatan acuan dan penilaian;
2. Penyelesaian masalah;
3. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Masa kerja TPA/TPT ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran. Masa kerja TPA/TPT dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja.

5.5.3. Pembiayaan TPA/TPT

Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TPA/TPT dibebankan pada APBD Pemerintah Daerah. Pembiayaan dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan diatur dengan peraturan bupati.

5.6. PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

5.6.1. Lingkup Peran Masyarakat

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

1. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung.
2. Pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung.
3. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
4. pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung. Pemantauan harus memenuhi persyaratan:

1. dilakukan secara objektif;

2. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
3. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/Pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
4. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/Pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

Pemantauan dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:

1. bangunan gedung yang ditengarai tidak Laik Fungsi;
2. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/ atau masyarakat dan lingkungannya;
3. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
4. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.

Hasil pantauan dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TPA. Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:

1. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
2. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

Terhadap perbuatan masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:

1. pemerintah daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban, serta
2. pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.

Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung yang disusun oleh Pemerintah Daerah.

Pemberian masukan dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:

1. perorangan;
2. kelompok masyarakat;
3. organisasi kemasyarakatan;

4. masyarakat ahli; atau
5. masyarakat hukum adat.

Masukan masyarakat dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung.

Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.

Penyampaian pendapat dan pertimbangan dapat dilakukan oleh:

1. perorangan;
2. kelompok masyarakat;
3. organisasi kemasyarakatan;
4. masyarakat ahli, atau
5. masyarakat hukum adat.

Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TPA atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah. Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan

pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

5.6.2. Forum Dengar Pendapat

Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung Tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:

1. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
2. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
3. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.

Masyarakat yang diundang adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung Tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan. Hasil dengar pendapat dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang. Dokumen berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh Penyelenggara bangunan

gedung. Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

5.6.3. Gugatan Perwakilan

Gugatan Perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan. Gugatan Perwakilan dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum. Gugatan Perwakilan disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara Gugatan Perwakilan. Biaya yang timbul akibat dilakukan Gugatan Perwakilan dibebankan kepada pihak pemohon gugatan. Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

5.6.4. Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Peran Masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL;

2. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung;
3. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

5.6.5. Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Peran Masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
2. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
3. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
4. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
5. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

5.6.6. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. menjaga ketertiban dalam kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung;

2. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu Pemanfaatan bangunan gedung;
3. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan Pemanfaatan bangunan gedung;
4. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
5. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan bangunan gedung.

5.6.7. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Peran Masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
2. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
3. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;

4. melakukan gugatan ganti rugi kepada Pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

5.6.8. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Peran Masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
2. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
3. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
4. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

5.6.9. Tindak Lanjut

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan terkait.

5.7. PEMBINAAN

5.7.1. Umum

Pemerintah Daerah melakukan Pembinaan Penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan. Pembinaan bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum. Pembinaan ditujukan kepada Penyelenggara bangunan gedung.

5.7.2. Pengaturan

Pengaturan dituangkan ke dalam peraturan daerah atau peraturan bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Kebijakan dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya. Di dalam penyusunan kebijakan harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung. Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan kepada Penyelenggara bangunan gedung.

5.7.3. Pemberdayaan

Pemberdayaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada Penyelenggara bangunan gedung. Pemberdayaan dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana. Pemberdayaan dilakukan melalui pendataan, sosialisasi,

penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:

1. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
2. pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
3. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
4. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

5.7.4. Pengawasan

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan PBG, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung. Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundangundangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan Peran Masyarakat:

1. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
2. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung;
3. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan Peran Masyarakat.

5.8. KETENTUAN PENYIDIKAN

Selain penyidik pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia, pejabat pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah juga diberi wewenang khusus sebagai penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tentang hukum acara pidana untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang Bangunan Gedung yang diatur dalam Peraturan Daerah ini sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada alinea diatas berwenang untuk:

- a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana bidang Bangunan gedung;
- b. melakukan pemanggilan terhadap seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau sebagai saksi dalam tindak pidana di bidang Bangunan Gedung;
- c. melakukan pemeriksaan terhadap orang atau badan hukum yang diduga melakukan tindak pidana di bidang Bangunan Gedung.
- d. memeriksa tanda pengenal seseorang yang berada dalam

kawasan pengembangan Bangunan Gedung.

- e. melakukan penggeledahan dan penyitaan barang bukti pidana di bidang Bangunan Gedung;
- f. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang atau badan hukum sehubungan dengan tindak pidana di bidang Bangunan Gedung;
- g. membuat dan mendatangi berita acara;
- h. menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat cukup bukti tentang adanya tindak pidana di bidang Bangunan Gedung; dan
- i. meminta bantuan ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam bidang Bangunan Gedung

Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada alinea diatas memberitahukan dimulainya penyidikan dan melaporkan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Penyidik pegawai negeri sipil menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui penyidik pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5.9. KETENTUAN PERALIHAN

Beberapa ketentuan peralihan diatur sebagai berikut:

- 1. Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Tabalong sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- 2. Bangunan Gedung yang telah memperoleh Ijin mendirikan bangunan (IMB) dari Pemerintah Kabupaten Tabalong sebelum

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.

3. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki IMB, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

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.



Pada gambar dapat dilihat beberapa potret yang memperlihatkan berbagai kondisi terkait dengan keandalan BG, seperti misalnya kegagalan konstruksi bangunan, kegagalan bangunan akibat gempa, dan bencana kebakaran yang mempengaruhi aspek keselamatan; kondisi pencahayaan dan penghawaan yang mempengaruhi aspek kesehatan dan kenyamanan pada bangunan; serta kondisi aksesibilitas yang mempengaruhi aspek kemudahan pada bangunan.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

2. Terkait Aspek Administratif, pentingnya bangunan gedung adalah menjamin tertib penyelenggaraan bangunan gedung, melalui implementasi persetujuan bangunan gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).



Pada gambar dapat dilihat beberapa contoh kasus saat bangunan gedung dibangun tanpa tertib administratif, maka akan terjadi pembangunan yang tidak sesuai peruntukan, penyegelan oleh pihak berwajib ataupun kegagalan bangunan.

3. Terkait Aspek Yuridis, pentingnya Bangunan Gedung adalah merupakan amanah dari UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002, dimana Bangunan Gedung merupakan peraturan pelaksana penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

• **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 perundangundangan lainnya, termasuk **Peraturan Daerah**, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini.”*

• **Terdapat 2 Pasal dan 1 pengaturan dalam PP-BG yang mengamanahkan disusun Perda BG, yaitu:**

1. Pasal 77 ayat (9)
2. Pasal 133 ayat (4)
3. Bagian Penjelasan Umum

Berdasarkan penjelasan umum UU-BG disebutkan bahwa UU masih bersifat pokok dan normatif yang perlu ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan, termasuk dalam bentuk Perda di tingkat daerah. Sedangkan pada PPBG terdapat 2 pasal dan pasal pengaturan yang mengamanahkan dibuatnya Perda di daerah.

4. Terkait Aspek Kelembagaan, pentingnya Bangunan Gedung adalah wujud nyata semangat otonomi daerah sesuai UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah maka dalam bidang bangunan gedung dan Lingkungan pemerintah kota bertanggung jawab untuk menetapkan Perda mengacu pada NSPK Nasional.

Atas dasar itu, Perda Bangunan Gedung merupakan salah satu Indikator Kinerja Pemerintah Daerah dalam Bidang Pekerjaan Umum.

5. Terkait Aspek Lokalitas, pentingnya Perda Bangunan Gedung adalah sebagai peraturan penyelenggaraan bangunan yang mengakomodasi berbagai muatan spesifik lokal setiap daerah

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung

sesuai karakteristik fisik wilayah dan kebencanaan serta kondisi tradisionalitas dan kearifan lokal.



Pada gambar dapat dilihat karakteristik langgam arsitektur tradisional di Indonesia sangat beragam, dimana perlu dikaji dan diatur dalam Perda Bangunan Gedung dalam rangka pelestarian warisan budaya yang ada.

Selain itu, pada gambar di bawah dapat dilihat berbagai karakteristik dan potensi bencana dari setiap wilayah yang berbeda-beda dan mempengaruhi penyelenggaraan BG di suatu wilayah, sehingga perlu diatur dalam Perda Bangunan Gedung.

6. Terkait Aspek Fiskal, pentingnya Perda Bangunan Gedung adalah mendorong peningkatan PAD setiap kabupaten/kota melalui Retribusi PBG Gedung, karena melalui Perda Bangunan Gedung setiap pembangunan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Melalui penertiban PBG, maka pemerintah daerah akan mencapai optimalisasi pendapatan melalui retribusi PBG.

NASKAH AKADEMIK

Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung



Pada skema dapat dilihat bahwa Implementasi dari Perda Bangunan Gedung akan memberikan dampak pada penertiban PBG dengan retribusinya, sehingga pada akhirnya akan meningkatkan PAD suatu daerah.

Dalam pemanfaatannya, bangunan gedung dihadapkan dengan berbagai aspek yang mempengaruhinya, seperti:

1. Ancaman bencana, seperti ancaman bencana gempa tektonik dan vulkanik, banjir, gunung berapi, tsunami, serta bahaya kebakaran.
2. Tekanan iklim tropis, seperti kondisi curah hujan, cahaya matahari, kelembaban, dan kecepatan angin yang relatif tinggi sepanjang tahun.
3. Kesesuaian konteks lingkungan, seperti adaptasi kearifan lokal, arsitektur lokal, dampak lingkungan serta tata bangunan dan lingkungan.
4. Kepastian operasionalisasi, seperti fungsi, klasifikasi dan penyelenggaraan bangunan gedung.

5. Peran *stakeholders*, seperti peran pemerintah, peran masyarakat dan peran tim profesi ahli (TPA) dan tim penilai teknis (TPT).
6. Kepastian hukum, seperti persyaratan administrasi, ketentuan perizinan, dan penerapan sanksi terhadap pelanggaran.

Setiap aspek tersebut memberikan pengaruh yang signifikan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung. Secara skematis berbagai aspek yang mempengaruhi bangunan gedung tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini.



Sumber: Tim Penyusun, 2022

Setiap aspek yang mempengaruhi bangunan gedung tersebut membutuhkan antisipasi dalam berbagai bentuk pengaturan. Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran mengenai pentingnya Perda Bangunan Gedung di daerah sebagai bentuk antisipasi

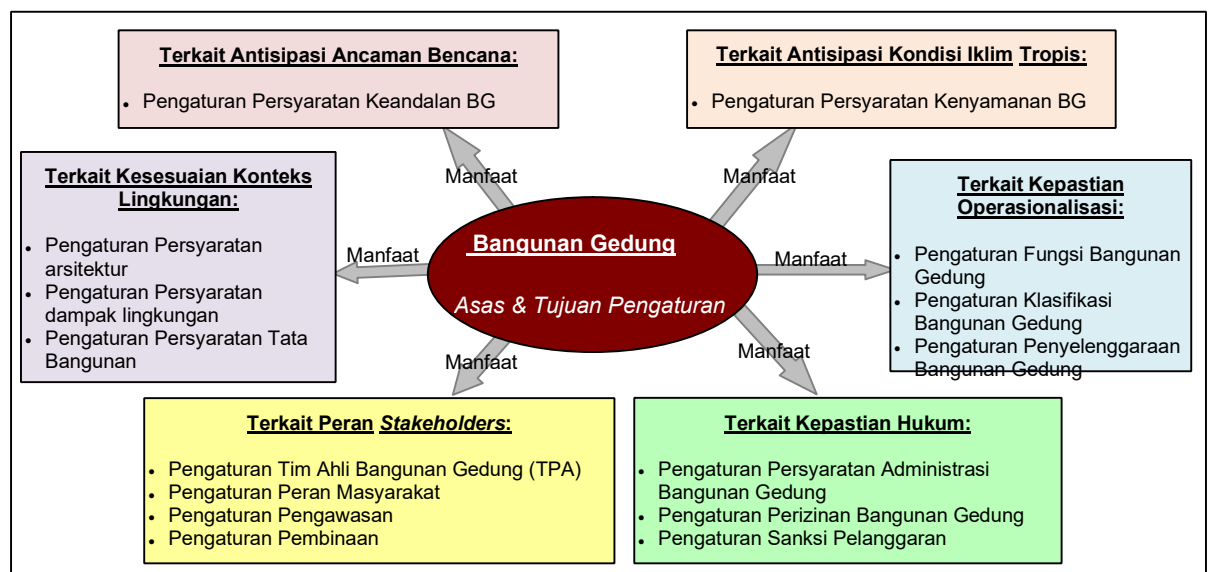
terhadap berbagai aspek yang mempengaruhi bangunan gedung. Berbagai bentuk pengaturan Perda Bangunan Gedung sebagai bentuk antisipasi dari berbagai aspek yang mempengaruhi yaitu:

1. Terkait Antisipasi Ancaman Bencana, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan Keandalan bangunan gedung
2. Terkait Antisipasi Kondisi Iklim Tropis, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan Kenyamanan bangunan gedung
3. Terkait Kesesuaian Konteks Lingkungan, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan arsitektur
 - Pengaturan Persyaratan dampak lingkungan
 - Pengaturan Persyaratan Tata Bangunan
 - Pengaturan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
4. Terkait Kepastian Operasionalisasi, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Fungsi bangunan gedung
 - Pengaturan Klasifikasi bangunan gedung
 - Pengaturan Penyelenggaraan bangunan gedung
5. Terkait Peran *Stakeholders*, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Tim profesi ahli (TPA) dan Tim Penilai Teknis (TPT).
 - Pengaturan Peran Masyarakat
 - Pengaturan Pengawasan
 - Pengaturan Pembinaan
6. Terkait Kepastian Hukum, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan Administrasi bangunan gedung
 - Pengaturan Perizinan bangunan gedung

- Pengaturan Sanksi Pelanggaran

Secara skematis, berbagai bentuk pengaturan mengenai bangunan gedung, yang merupakan bentuk antisipasi dari berbagai aspek yang mempengaruhinya, dapat dilihat pada gambar berikut ini.

Manfaat Perda Bangunan Gedung dalam Beberapa Aspek Pertimbangan



Sumber: Tim Penyusun, 2022

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

6.2. REKOMENDASI DAN SARAN

Beberapa rekomendasi dan saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan yaitu:

- agar Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dapat segera ditindaklanjuti dengan penetapan dalam Program Legislasi Daerah (Prolegda), agar Kabupaten Tabalong segera memiliki payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung terbaru;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong segera menindaklanjuti dengan penyusunan dan penetapan peraturan turunan dalam bentuk Peraturan Bupati sebagai landasan operasionalisasi hal-hal tertentu;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong mulai melakukan sosialisasi kepada seluruh lapisan masyarakat agar semua ketentuan di dalamnya dapat diketahui dan dipatuhi;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong mulai menetapkan kelembagaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung secara komprehensif yang melibatkan SKPD terkait dan pola koordinasi tertentu;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai PBG yang secara proporsional kuat dalam aspek administratif, retribusi dan teknis;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong mulai secara bertahap menerapkan dan memutakhirkan sistem pendataan

bangunan gedung yang mendukung proses pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung;

- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai SLF untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung demi keselamatan pengguna dan masyarakat umum;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong mulai secara bertahap menerapkan Pemeriksaan Berkala dalam rangka perpanjangan SLF untuk menjamin keandalan bangunan gedung secara berkala dalam waktu yang telah ditentukan;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong 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;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Tabalong bisa lebih melakukan penertiban dan penegakan hukum terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.