

NASKAH AKADEMIK BANGUNAN GEDUNG



**BIDANG BINA JASA KONSTRUKSI
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN TATA RUANG
KABUPATEN GRESIK**

2025

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
KATA PENGANTAR	iii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	7
1.3. Maksud dan Tujuan	8
1.4. Metode Penelitian	9
1.5. Sistematika Penyusunan	17
BAB II : KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	
2.1. Kajian Teoritis	19
2.1.1. Konsep tentang Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan	19
2.1.2. Konsep tentang Kewenangan	26
2.1.3. Konsep tentang Perizinan	45
2.1.4. Tinjauan Umum tentang Bangunan Gedung	57
2.1.5. Konsep tentang Kelayakan Bangunan Gedung	60
2.1.6. Konsep tentang Bangunan Hijau	65
2.1.7. Kewenangan Daerah Dalam Bangunan Gedung	66
2.2. Kajian Prinsip Dalam Penyusunan Norma	71
2.3. Kajian Praktik Empiris Dalam Bangunan Gedung	76
2.4. Kajian Implikasi Penerapan Sistem Baru	81
BAB III : EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT	
3.1. UUD NRI Tahun 1945	83
3.2. UU 28/2002	85
3.3. UU 23/2014	88
3.4. UU 11/2020	90
3.5. PP 16/2021	94
BAB IV : LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	
4.1. Landasan Filosofis	101
4.2. Landasan Sosiologis	103
4.3. Landasan Yuridis	105
BAB V : JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	
5.1. Sasaran	109
5.2. Jangkauan	110
5.3. Arah	110
5.4. Ruang Lingkup Materi Muatan	111
BAB VI : PENUTUP	
6.1. Kesimpulan	148
6.2. Saran/Rekomendasi	151
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN : RANCANGAN PERATURAN DAERAH	

BAB I: PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Negara Indonesia sebagaimana diidealkan dan dicita citakan oleh *the founding fathers* adalah sebagai Negara Kesejahteraan (*Welfare State*). Negara kesejahteraan adalah suatu negara yang memiliki tujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini sesuai dengan dengan apa yang tercantum dalam Alinea ke 4 (empat) Pembukaan (*Preamble*) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yang berbunyi sebagai berikut:

“.....untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Konsep Negara Kesejahteraan (*Welfare State*) yang dianut di Indonesia menerapkan tata kelola kehidupan berbangsa dan bernegara berdasarkan atas hukum, sehingga Negara Indonesia juga secara sekaligus diproklamirkan sebagai Negara Hukum (*Rechtstaat/Rule of Law*) sebagai pijakan dasar dalam mewujudkan tujuan dan cita Negara Kesejahteraan (*Welfare State*). Hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yaitu: “Negara Indonesia adalah negara hukum”.

Dalam negara Hukum, hukum hendaknya dapat dipahami dan dikembangkan sebagai satu kesatuan sistem. Apalagi, negara hendak dipahami sebagai suatu konsep hukum, yaitu sebagai Negara Hukum. Dalam hukum sebagai suatu kesatuan sistem terdapat (1) elemen kelembagaan (elemen institusional), (2) elemen kaedah aturan (elemen instrumental), dan (3) elemen perilaku para subjek hukum yang menyangkut hak dan kewajiban yang ditentukan oleh norma aturan hukum itu sendiri (elemen subjektif dan kultural). Ketiga elemen sistem hukum itu mencakup (a) kegiatan pembuatan hukum (*law making process*), (b) kegiatan pelaksanaan atau penerapan hukum (*law*

administrating), dan (c) kegiatan peradilan atas pelanggaran hukum (*law adjudicating*).

Supremasi hukum dikenal juga dengan “*the rule of law*” yang diartikan sebagai “*the governance not by man but by law*”, pemerintahan oleh hukum, bukan oleh manusia, hal itu bermakna bahwa, bukan hukumnya yang memerintah, karena hukum itu hanyalah kaidah atau pedoman dan sekaligus sarana atau alat, tetapi harus ada manusianya yang menjalankan aturan hukum serta melaksanakannya secara konsisten berdasarkan hukum, dan tidak sekehendak atau sewenang-wenang.

Konsekuensi logis dari gagasan negara hukum (konstitusionalisme) tersebut, maka negara perlu campur tangan karena hal itu menjadi kewajiban negara untuk menjamin hak setiap orang mendapatkan hak dan kepentingan hukumnya, terutama keadilan. Dengan kata lain, negara harus menjamin terselenggaranya hak dan kepentingan hukum sehingga tidak ada yang luput dari pemenuhan atas keadilan sosial yang merupakan amanat konstitusi.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Hak bertempat tinggal dan melakukan aktivitas lainnya dalam bangunan gedung merupakan hak asasi manusia. Oleh karena itu, sebagai hak asasi manusia maka negara baik melalui Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah mempunyai tugas dan tanggung jawab setidaknya pada 3 (tiga) hal yaitu menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhinya (*to fulfill*). Untuk melaksanakan 3 (tiga) prinsip dasar tersebut dalam kaitannya dengan bangunan gedung sebagai penunjang aktivitas usaha, keagamaan, sosial, dan hunian yang baik dan sehat, maka Presiden Republik Indonesia bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia menetapkan Undang-Undang

Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dalam undang-undang tersebut, diatur beberapa ketentuan mengenai standar teknis dan administratif yang berkaitan dengan bangunan gedung dengan tujuan untuk menjaga kualitas bangunan gedung agar dapat berfungsi sesuai dengan standar keamanan, kesehatan, dan keselamatan masyarakat. Undang-Undang tersebut dalam pelaksanaannya ditunjang oleh peraturan perundang-undangan dibawah nya. Di daerah, Undang-Undang tersebut kemudian dijadikan rujukan dalam pembentukan Peraturan Daerah.

Peraturan Daerah (Perda) menurut Undang Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan bagian integral dari keseluruhan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam Pasal 1, butir 7 dan butir 8, pada dasarnya dijelaskan bahwa Peraturan Daerah, baik yang berasal dari Provinsi maupun dari Kabupaten/Kota, merupakan peraturan hukum yang dibuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan dari Kepala Daerah (Gubernur/Bupati/Walikota). Dalam situasi ini, Perda adalah salah satu bentuk produk hukum daerah, selain dari jenis produk hukum daerah lainnya, yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, yang kemudian diubah dengan Permendagri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 yakni:

- a. Perda;
- b. Perkada;
- c. dihapus; dan
- d. Peraturan DPRD.

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 mengenai Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah mencakup lima kategori, yaitu:

1. Peraturan Daerah
2. Peraturan Kepala Daerah
3. Peraturan Bersama Kepala Daerah
4. Keputusan Kepala daerah
5. Instruksi Kepala Daerah

Sebagai produk hukum yang dihasilkan oleh daerah, Peraturan Daerah (Perda) memiliki karakteristik sebagai instrumen hukum yang berfungsi untuk mengatur. Dinyatakan bersifat pengaturan karena norma-norma

yang terdapat di dalamnya ditujukan untuk penerima yang tidak spesifik dan bersifat umum. Sesuai dengan Pasal 4 ayat (6) dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah menyatakan bahwa peraturan daerah kabupaten/kota memuat materi muatan untuk mengatur.

- a. kewenangan kabupaten/kota;
- b. kewenangan yang lokasinya dalam daerah kabupaten/kota;
- c. kewenangan yang penggunaannya dalam daerah kabupaten/kota;
- d. kewenangan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam daerah kabupaten/kota; dan/atau
- e. kewenangan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh daerah kabupaten/kota.

Berdasarkan 9 dari peraturan Menteri Dalam Negeri yang dimaksud, produk hukum daerah yang bersifat penetapan mencakup:

- a. keputusan kepala daerah;
- b. keputusan DPRD;
- c. keputusan pimpinan DPRD; dan
- d. keputusan badan kehormatan DPRD

Di sisi materi konten, Perda adalah peraturan hukum yang mengatur semua materi yang berkaitan dengan penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, serta mencakup keadaan khusus daerah dan penjelasan lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Sehubungan dengan hal tersebut, substansi Perda tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, serta peraturan daerah yang lainnya. Oleh karena itu, melalui Peraturan Daerah, pelaksanaan pemerintahan dalam konteks otonomi daerah diharapkan dapat menghasilkan peraturan-peraturan yang mendukung pembangunan daerah menuju kemajuan, untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat setempat.

Kenyataannya, banyak Peraturan Daerah yang belum dapat mendukung proses pembangunan untuk kemajuan wilayah tersebut. Bahkan banyak dari mereka yang dibatalkan karena dianggap bertentangan dengan undang-undang yang lebih tinggi, dapat mengakibatkan biaya ekonomi yang tinggi, dan bertentangan dengan

tujuan pembangunan daerah. Problematika demikian semakin kompleks ketika pada tahun 2020, beberapa materi muatan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Hal tersebut, tentu secara yuridis juga berpengaruh terhadap materi muatan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Bahkan, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang merupakan penjabaran dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan sekaligus menjadi rujukan serta pedoman dalam penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dengan berlakunya peraturan pemerintah tersebut, maka terjadi perubahan yang sangat mendasar dalam paradigma bangunan gedung di Indonesia, sehingga secara merta Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung perlu disesuaikan agar tidak bertentangan dan menyimpang dari ruh dan paradigma baru dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Di samping itu, selain permasalahan yang bersifat yuridis-normatif, terdapat permasalahan praktik-empiris yang juga sangat problematik, yaitu:

1. Pemberian perizinan oleh Perangkat Daerah terkait belum dapat dilaksanakan secara optimal sesuai dengan rekomendasi teknis yang dibentuk oleh Organisasi Perangkat Daerah;
2. Pemberian perizinan bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan, di mana keduanya mengatur materi muatan yang sama, yakni perizinan bangunan gedung belum sesuai dengan panduan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dan Perizinannya;

3. Ketentuan mengenai standar teknis tidak dapat secara konsekuen dilaksanakan di lapangan akibat adanya perubahan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum untuk menyelenggarakan bangunan gedung di Kabupaten Gresik;
4. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung belum secara komprehensif diatur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, sehingga menimbulkan perbedaan persepsi dalam pelaksanaan di lapangan;
5. Pelaksanaan partisipasi masyarakat tidak optimal karena terbatasnya kewenangan yang diatur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung; dan
6. Tidak adanya pelaksanaan monitoring dan evaluasi secara berkala yang seharusnya dilakukan oleh dinas terkait terhadap bangunan-bangunan gedung yang ada di Kabupaten Gresik.

Berdasarkan enam (enam) permasalahan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka secara substantif Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung perlu dilakukan penyesuaian secara paradigmatis, sehingga mengakibatkan esensi serta lebih dari 50% (lima puluh persen) norma dalam peraturan tersebut harus diubah dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, berpedoman ada ketentuan angka 237 Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, maka Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung telah beralasan menurut hukum untuk dicabut dan diganti serta dilakukan penyusunan peraturan daerah yang baru.

Untuk melakukan penyusunan peraturan daerah baru sebagai pengganti dari Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, maka menurut ketentuan Pasal 56 ayat (2) dan Pasal 63 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, diperlukan suatu Naskah Akademik yang dapat dijadikan dasar dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung sebagai langkah penyelesaian terhadap berbagai masalah yang terjadi dalam Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik. Dalam sudut pandang hukum, istilah "Naskah Akademik" bukanlah sesuatu yang baru

dalam diskusi mengenai penyusunan suatu peraturan perundang-undangan di Indonesia. Naskah Akademik berisi ide-ide untuk mengatur suatu materi perundang-undangan (materi hukum) di bidang tertentu. Peninjauan dilakukan secara menyeluruh dan futuristik serta dari berbagai disiplin ilmu. Naskah ini dilengkapi dengan referensi yang menjelaskan urgensi, konsep, dasar hukum, serta prinsip-prinsip yang digunakan. Selain itu, terdapat pemikiran mengenai norma-norma yang dituangkan dalam bentuk pasal-pasal, dengan beberapa alternatif yang disajikan dalam uraian sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sesuai dengan arah politik hukum yang telah ditetapkan. Dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebut mengenai Tata Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-undang, terdapat penyusunan naskah akademik dalam Pasal 3. Dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Presiden tersebut menyebut bahwa penyusunan Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemrakarsa berkoordinasi dengan Menteri.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang dapat diidentifikasi dalam Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik adalah adanya pertentangan/ketidaksesuaian aturan hukum (*conflict of rule or conflict of regulation*) dan kekosongan norma hukum. Oleh karena itu, masalah-masalah yang akan diteliti dalam penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung ini adalah sebagai berikut:

- a. Permasalahan hukum apakah yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung?
- b. Bagaimana urgensi Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung sebagai dasar pemecahan masalah?
- c. Apakah yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung?

- d. Apakah sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung?

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung adalah untuk:

- a. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti permasalahan hukum yang dihadapi oleh Kabupaten Gresik dalam Bangunan Gedung sebagai alasan pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung.
- b. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti urgensi Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung sebagai dasar pemecahan masalah yang dihadapi oleh Kabupaten Gresik dalam Bangunan Gedung.
- c. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung.
- d. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung.

Adapun kegunaan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung adalah:

- a. Sebagai pedoman penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung.
- b. Sebagai landasan dan kerangka pikir penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung.
- c. Sebagai kajian atau penelitian untuk mencegah terjadinya disharmonisasi peraturan perundang-undangan, baik vertikal maupun horizontal dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung.

D. METODE PENELITIAN

Penyusunan Naskah Akademik untuk Rancangan Perda tentang Bangunan Gedung didasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan. Penelitian tersebut dilakukan dengan menggunakan metode

pendekatan hukum normatif. Melalui pendekatan ini, pengkajian hukum ditujukan terhadap dua obyek, yaitu obyek legal yang berupa peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan dan obyek realitas sosial yang berupa kebutuhan dan aspirasi masyarakat akan peraturan daerah terkait dengan penetapan Bangunan Gedung. Data yang terkait dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan didapatkan melalui studi pustaka terhadap:

- a. Peraturan perundang-undangan baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah di bidang kewenangan pemerintahan daerah, kelembagaan perangkat daerah, penataan ruang hak asasi manusia, lingkungan hidup dan Bangunan Gedung, serta peraturan perundang-undangan yang relevan lainnya;
- b. Kebijakan yang berkaitan dengan Bangunan Gedung, baik yang ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah Kabupaten Gresik.

Sementara itu, data yang terkait dengan realitas sosial yang berupa kebutuhan dan aspirasi masyarakat Kabupaten Gresik akan Perda yang mengatur Bangunan Gedung diperoleh melalui:

- a. Focus group discussion (FGD) yang melibatkan berbagai stakeholder, baik yang berasal dari unsur pemerintahan, dunia usaha, akademisi, LSM, pers, maupun tokoh masyarakat dan masyarakat pada umumnya. Melalui FGD ini diharapkan ditemukan kecenderungan kecenderungan dan pola atas suatu isu secara kolektif yang terkait dengan pengaturan tentang bangunan gedung yang menggambarkan apa yang diinginkan oleh masyarakat Kabupaten Gresik;
- b. Studi pustaka terhadap berbagai hasil penelitian yang relevan dan berbagai literatur-literatur lainnya yang terkait dengan Bangunan Gedung dari berbagai sumber.

Pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan dan kebijakan dilakukan melalui statute approach terhadap peraturan-peraturan hukum positif dan dokumen-dokumen hukum yang terkait lainnya. Sementara itu, pengkajian terhadap kebutuhan dan aspirasi masyarakat akan peraturan terkait dengan bangunan gedung dilakukan melalui analisis sosial terhadap pandangan, persepsi, keinginan, dan harapan masyarakat yang terekam dari hasil-hasil penelitian dan hasil-hasil FGD yang telah dilakukan. Kedua hasil pengkajian tersebut kemudian

dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif untuk kemudian ditarik kesimpulan nya dan kemudian dideskripsikan untuk menggambarkan adanya kebutuhan dan model pengaturan tentang bangunan gedung.

BAB II: KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. KAJIAN TEORITIS

1. Konsep tentang Otonomi Daerah dalam Negara Kesatuan

Negara kesatuan merupakan negara yang memiliki arti tunggal atau satu, yang mana pada dasarnya dalam suatu negara kesatuan hanya ada satu negara dengan suatu pemerintah pusat yang memiliki seluruh tugas dan kewenangan negara serta pemerintah lokal harus tunduk dan bertanggungjawab kepada pemerintah pusat.¹ Sejatinya dalam negara kesatuan, pemerintah pusat menjadi pemegang kekuasaan pemerintahan negara tertinggi. Dalam hal ini, pemerintah pusat juga berwenang dalam hal kedaulatan ke-dalam (internal sovereignty) maupun kedaulatan ke-luar (external sovereignty). Berbeda dengan daerah yang pada hakekatnya tidak memiliki kewenangan. Kewenangan yang dimiliki oleh daerah hanya merupakan kewenangan yang diserahkan, dilimpahkan, dan dipertugasbantuan oleh pemerintah pusat. Pemerintah daerah merupakan satu kesatuan pemerintahan dalam negara. Apapun yang menjadi kebijakan pemerintah pusat harus ditaati oleh pemerintah daerah.

C.F. Strong juga menyatakan bahwa esensi negara kesatuan adalah negara yang kedaulatannya (*the sovereignty*) tidak terbagi-bagi, atau dengan kata lain, kekuasaan pusatnya tak terbatas (*unrestricted*) karena konstitusi negara kesatuan tidak mengakui adanya badan pembentuk undang-undang selain badan pembentuk undang-undang pusat.² Dalam perkembangan ketatanegaraan dewasa ini, negara kesatuan yang bersifat sentralistik tidak lagi dapat dipertahankan sehingga mengenai pembagian kekuasaan ini, di beberapa negara telah dilaksanakan azas desentralisasi (penyerahan urusan dari pemerintah pusat ke daerah otonom) untuk menjadi urusan rumah tangga daerah otonom itu. Pelaksanaan asas desentralisasi inilah yang melahirkan daerah-daerah otonom. Daerah otonom dapat mengatur rumah tangganya sendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³ Asas otonomi memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus semua kewenangan yang telah dilimpahkan oleh pemerintah pusat.

Asas pokok dalam otonomi daerah yang sering digunakan banyak Negara yakni asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan asas tugas pembantuan.

¹ Ramlan Surbakti, *Memahami Ilmu Politik*, Cet. 7 Jakarta: Grasindo, 2010, hlm. 216

² C.F Strong dalam Edie Toet Hendratno, *Ibid.*, hlm. 48

³ *Ibid*, hlm. 225-226

1. Asas Desentralisasi

Dalam sistem desentralisasi, pemerintah pusat sebagai pemegang semua urusan, dapat melimpahkan sebagian urusan pemerintahan ke pemerintahan daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota. Pelimpahan sebagian urusan tersebut dapat dilakukan secara penuh atau tidak penuh. Dengan konsep seperti itu maka lahirlah otonomi dan tugas pembantuan.

Agus Salim Andi Gadjong mengklasifikasikan desentralisasi sebagai berikut:⁴

- 1) Desentralisasi sebagai penyerahan kewenangan dan kekuasaan dari pusat ke daerah
- 2) Desentralisasi sebagai pelimpahan kekuasaan dan kewenangan
- 3) Desentralisasi sebagai pembagian, penyebaran, pemencaran, dan pemberian kekuasaan dan kewenangan
- 4) Desentralisasi sebagai sarana dalam pembagian dan pembentukan daerah pemerintahan

Menurut R.G .Kartasapoetra⁵ desentralisasi diartikan sebagai penyerahan urusan dari pemerintah pusat kepada daerah menjadi urusan rumah tangganya. Penyerahan ini bertujuan untuk mencegah pemusatan kekuasaan, keuangan serta sebagai pendemokratisasian pemerintahan, untuk mengikutsertakan rakyat bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Lebih lanjut, E. Koswara⁶ menyatakan desentralisasi adalah sebagai proses penyerahan urusan-urusan pemerintahan yang semula termasuk wewenang pemerintah pusat kepada badan atau lembaga Pemerintahan Daerah agar menjadi urusan rumah tangganya sehingga urusan tersebut beralih kepada dan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

Pendelegasian wewenang dalam desentralisasi bersifat hak dalam menciptakan peraturan-peraturan dan keputusan penyelenggaraan lainnya dalam batas-batas urusan yang

⁴ Agus Salim Andi Ganjong, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2007, hlm. 79

⁵ RG Kartasapoetra, *Sistematika Hukum Tata Negara*, Jakarta: Bina Aksara, 1987, hlm. 87-98

⁶ E Koeswara, *Otonomi Daerah, Untuk Demokrasi dan Kemandirian Rakyat*, Jakarta: Yayasan PARIBA, 2001, hlm. 17

telah diserahkan kepada badan-badan otonom itu. Jadi, pendelegasian wewenang dalam desentralisasi berlangsung antara lembaga-lembaga di pusat dengan lembaga-lembaga otonom di daerah, sementara pendelegasian dalam dekonsentrasi berlangsung antara petugas perorangan pusat di daerah.

2. Asas Dekonsentrasi

Dekonsentrasi adalah pelimpahan wewenang dari pemerintahan kepada daerah otonom sebagai wakil pemerintah dan/atau perangkat pusat di daerah dalam kerangka Negara Kesatuan, dan lembaga yang melimpahkan kewenangan dapat memberikan perintah kepada pejabat yang telah dilimpahkan kewenangan itu mengenai pengambilan atau pembuatan keputusan. Sebab terjadinya penyerahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pejabat-pejabat atau aparatnya untuk melaksanakan wewenang tertentu dilakukan dalam rangka menyelenggarakan urusan pemerintah pusat di daerah, sebab pejabat-pejabat atau aparatnya merupakan wakil pemerintah pusat di daerah yang bersangkutan.⁷

C.F. Strong⁸ berpendapat bahwa dekonsentrasi merupakan perintah kepada para pejabat pemerintah atau dinas-dinas yang bekerja dalam hierarki dengan suatu badan pemerintahan untuk mengindahkan tugas-tugas tertentu dibarengi dengan pemberian hak mengatur dan memutuskan beberapa hal tertentu dengan tanggung jawab terakhir tetap berada pada badan pemerintahan sendiri. Sedangkan menurut Laica Marzuki dekonsentrasi merupakan *ambtelijke decentralisatie* atau *delegatie van bevoegdheid*, yakni pelimpahan kewenangan dari alat perlengkapan Negara di pusat kepada instansi bawahan, guna melaksanakan pekerjaan tertentu dalam penyelenggaraan pemerintahan.

⁷ Nur Fauzi dan R. Yando Zakaria, *Mensiasati Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Konsorsium Pembaharuan Agraria bekerjasama dengan INSIST "Press", 2000, hlm. 11

⁸ Ateng Syafruddin. *Titik Berat Otonomi Daerah Pada Daerah Tingkat II dan Perkembangannya*, Bandung: Mandar Maju, 1991, hlm. 4

Pemerintahan Pusat tidak kehilangan kewenangannya karena instansi bawahan melaksanakan tugas atas nama Pemerintahan Pusat.

Jadi, dekonsentrasi diartikan sebagai penyebaran atau pemencaran kewenangan pusat kepada petugasnya yang tersebar di wilayah-wilayah untuk melaksanakan kebijaksanaan pusat. Pendelegasian wewenang pada dekonsentrasi hanya bersifat menjalankan atau melaksanakan peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan pusat lainnya yang tidak berbentuk peraturan yang tidak dapat berprakarsa menciptakan peraturan dan atau membuat keputusan bentuk lainnya untuk kemudian dilaksanakan sendiri pula.

3. Tugas pembantuan

Tugas pembantuan (*medebewind*) adalah keikutsertaan pemerintah daerah untuk melaksanakan urusan pemerintah yang kewenangannya lebih luas dan lebih tinggi di daerah tersebut. Tugas pembantuan adalah salah satu wujud dekonsentrasi, akan tetapi pemerintah tidak membentuk badan sendiri untuk itu, yang tersusun secara vertikal. Jadi *medebewind* merupakan kewajiban-kewajiban untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ruang lingkup wewengangnya bercirikan tiga hal yaitu :⁹

- 1) Materi yang dilaksanakan tidak termasuk rumah tangga daerah-daerah otonom untuk melaksanakannya.
- 2) Dalam menyelenggarakan pelaksanaan itu, daerah otonom itu mempunyai kelonggaran untuk menyesuaikan segala sesuatu dengan kekhususan daerahnya sepanjang peraturan mengharuskannya memberi kemungkinan untuk itu,
- 3) Yang dapat disertai urusan *medebewind* hanya daerah-daerah otonom saja, tidak mungkin alat-alat pemerintahan lain yang tersusun secara vertikal.

Walaupun sifat tugas pembantuan hanya bersifat “membantu” dan tidak dalam konteks hubungan “atasan-bawahan”, tetapi dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah tidak mempunyai hak untuk menolak. Hubungan ini

⁹ Noer Fauzi dan R.Yando Zakaria, *Op.Cit*, hlm.13

timbul oleh atau berdasarkan ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan. Pada dasarnya, tugas pembantuan adalah tugas melaksanakan peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi. Daerah terikat melaksanakan peraturan perundangan-undangan, termasuk yang diperintah atau diminta dalam rangka tugas pembantuan.

2. Konsep tentang Kewenangan

Kewenangan tidak dapat dilepaskan dengan asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan. Kewenangan diartikan sebagai hak dan/atau kewajiban untuk menjalankan suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintahan. Menurut Philipus M. Hadjon, wewenang dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum, sehingga dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Dalam kewenangan terkandung hak dan kewajiban.¹⁰ Kewenangan tersebut merupakan dasar atau alas hak bagi pemerintah untuk bertindak. Dalam Hukum Administrasi dikenal dengan konsep “hukum untuk penyelenggaraan pemerintahan”.¹¹ Kewenangan merupakan salah satu unsur dari terpenuhinya prinsip *rechtmatigheid van bestuur*. Tanpa wewenang maka dapat dikatakan bahwa tindakan pemerintahan adalah cacat secara hukum.¹²

¹⁰ Jimly Asshiddiqie, *Pergumulan Peran Pemerintah dan Parlemen Dalam Sejarah; Telaah Perbandingan Konstitusi Berbagai Negara*, UI Press, Depok. 1996, h. 60-61

¹¹ Konsep Hukum Administrasi dibagi menjadi 3 (tiga) yakni 1) hukum untuk penyelenggaraan pemerintahan yang berkaitan dengan sumber wewenang, asas penyelenggaraan pemerintahan, diskresi, dan prosedur penggunaan wewenang (*het recht voor het besturen door de overheid; recht voor het bestuur; normering van het bestuursoptreden*); 2) hukum oleh pemerintah yang berkaitan dengan keputusan pemerintah yang menjadi instrumen utama. Hukum oleh pemerintah juga berkaitan dengan pengujian keabsahan tindakan pemerintahan (*het recht dat uit dit bestuur onstaat; recht van het bestuur; nadere regelgeving, beleidsregels, concrete bestuursbesluiten*); 3) hukum kepada pemerintah yang berkaitan dengan perlindungan hukum kepada masyarakat atas tindakan hukum pemerintahan (*het recht tegen het bestuur*). Baca Philipus M. Hadjon, dkk., *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2010, h. 19

¹² Philipus M. Hadjon, *Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, Pidato diucapkan pada peresmian penerimaan jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga pada tanggal 10 Oktober 1994, h. 7

Bagir Manan menyatakan bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).¹³ Senada dengan pendapat sebelumnya, F.P.C.L. Tonner dalam Ridwan HR berpendapat “*Overheidsbevoegdheid wordt in dit verband opgevat als het vermogen om positief recht vast te stellen en Aldus rechtsbetrekkingen tussen burgers onderling en tussen overheid en te scheppen*” (wewenang pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintahan dengan warga negara).¹⁴

Berdasarkan pendapat Bagir Manan dan Tonner sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR tersebut, maka istilah wewenang memiliki makna otoritas yang dimiliki oleh suatu lembaga untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Menurut Robert Biersedt bahwa wewenang adalah “*institutionalized power* atau kekuasaan yang dilembagakan.”¹⁵ Dengan demikian dalam tataran faktual antara kekuasaan dengan wewenang merupakan satu sisi dari mata uang yang sama, keduanya dapat dibedakan akan tetapi tidak dapat dipisahkan. Selanjutnya dikutip dari Firmansyah Arifin bahwa, “istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris atau “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda.”¹⁶ Dalam kamus *Black Law Dictionary*, disebutkan bahwa *authority* sebagai “*legal power : a right to command or to act, the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties*”. (kekuasaan hukum: adalah suatu hak untuk memerintah atau untuk bertindak, hak dan kekuasaan pejabat public agar mematuhi aturan hukum dalam lingkungan kewajiban publik mereka). Disini kewenangan diidentikkan dengan kekuasaan hukum (*legal power*), yakni kekuasaan untuk

¹³ Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota Dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah Seminar Nasional UNPAD Bandung 13 Mei 2000, h.1-2

¹⁴ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, h. 100

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Firmansyah Arifin, et al, *Op. Cit.*, h. 17.

bertindak atau tidak bertindak menurut hukum dalam batas-batas kewenangan mereka menjalankan otoritas publik.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mendefinisikan wewenang sebagai suatu hak yang dimiliki oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Sedangkan, kewenangan menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah kekuasaan badan dan/atau pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi. Begitu pentingnya kedudukan wewenang ini sehingga F.A.M. Stroik dan J.G. Steenbeek menyatakan: *“Het begrip bevoegdheid is dan ook een klemmergrip in het staats-en administratief recht”*.¹⁷ Dari pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian bahwa wewenang merupakan konsep inti dari hukum tata negara dan hukum administrasi. Oleh karena itu, kewenangan lahir dari konsep hukum publik. Sebagaimana dikutip dari Abdul Latif, bahwa wewenang sebagai “konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri atas 3 (tiga) komponen, yakni pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum”.¹⁸ lebih lanjut dikemukakan oleh Abdul Latif bahwa:

Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen ini dimaksudkan agar pejabat negara tidak menggunakannya di luar tujuan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Komponen ini bertujuan bahwa setiap tindak pemerintahan atau pejabat negara harus selalu mempunyai dasar hukum dalam hal bertindak. Komponen konformitas mengandung makna adanya standard an wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Komponen ini menghendaki agar setiap tindak pemerintahan atau pejabat

¹⁷E.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek, *Inleiding in het Staats-en. Administratief Recht*, Alphen aan den Rijn : Samsom H.D. Tjeenk Willink, 1985, h. 26.

¹⁸ Abdul Latif, *Hukum Administrasi, Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*, Kencana, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, h. 1

negara mempunyai tolok ukur atau standar yang bersifat umum untuk semua jenis wewenang yang bertumpuk pada legalitas tindakan.¹⁹

Kewenangan Pemerintah didasarkan pada asas legalitas. Asas legalitas merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan di setiap negara hukum.²⁰ Menurut John Alder, pengertian inti dari rule of law adalah pemerintahan berdasarkan hukum, yang berarti pelaksanaan pemerintahan berdasarkan peraturan hukum umum yang dibuat dan diumumkan oleh badan pembuat undang-undang (badan legislatif).²¹ Demikian, asas legalitas memberikan makna bahwa tindakan pemerintah harus berdasarkan pada undang-undang yang berlaku. Tindakan pemerintah adalah tidak sah jika bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.²² Mengenai asas legalitas, Carlo Romano mengemukakan sebagai berikut.

“Pelaksanaan kewenangan pemerintahan dapat memiliki konsekuensi yang menentukan bagi warga negara dan asumsi dasar dalam negara hukum yang demokratis adalah bahwa pemerintah tidak ikut campur dalam kebebasan warga negaranya kecuali memiliki kewenangan yang jelas untuk melakukannya. Asas legalitas mengharuskan setiap tindakan pemerintah yang dapat mempengaruhi hak dan kebebasan individu memiliki dasar hukum.”²³

Dengan adanya asas legalitas, maka pemerintah wajib memperlakukan yang sama terhadap tiap orang dan dengan adanya asas tersebut, maka timbul kepastian hukum untuk rakyat.

¹⁹*Ibid.*

²⁰ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2011, hlm. 10

²¹ Frits Stroink, Introduction, dalam F. Stroink dan E. van der Linden (ed), Judicial Lawmaking and Administrative Law, Antwerpen-Oxford: Intersentia 2005, hlm. xv

²² *Ibid.*, hlm. 92

²³ Carlo Romano, Advance Tax Rulings and Principles of Law Towards a European Tax Rulings System?, Thesis Submitted to the University of Groningen, the Netherlands in Fullfillment of the Requirements for the Degree of Doctor of Law, Degree Awarded on 12 December 2002, IBFD Publications BV, Amsterdam 2002, hlm. 103

Sebagaimana dari HD Van Wijk, dikutip dari Ridwan HR, bahwa “kewenangan berdasarkan perundang-undangan diperoleh dengan tiga cara yakni atribusi, delegasi dan mandat.”²⁴ Dengan mengutip pandangan HD Van Wijk dan Willem Konijnenbelt, Ridwan HR menyatakan sebagai berikut:

- a. *Attributie: toekenning van een bestuursbevoegdheid door een wetgever aan een bestuursorgaan* (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan).
- b. *Delegatie, overdracht van een bevoegdheid van het een bestuursorgaan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya).
- c. *Mandaat, een bestuursorgaan laat zijn bevoegdheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).²⁵

Suatu atribusi menunjuk kepada kewenangan yang asli atas dasar ketentuan hukum tata negara. Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Rumusan lain mengatakan bahwa atribusi merupakan pembentukan wewenang tertentu dan pemberiannya kepada organ tertentu, yang dapat membentuk wewenang adalah organ yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan.²⁶

Pada delegasi menegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada badan pemerintahan yang lain. Hukum Administrasi Belanda telah merumuskan pengertian delegasi dalam wet Belanda yang terkenal dengan singkatan AWB (*Algemene Wet Bestuursrecht*). Dalam Pasal 10 ayat (3) AWB, delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang (untuk membuat “*besluit*”) oleh pejabat pemerintahan (pejabat tata usaha negara) kepada pihak lain dan wewenang tersebut menjadi tanggung jawab pihak lain tersebut.²⁷ Suatu atribusi menunjuk kepada kewenangan yang asli atas dasar ketentuan hukum tata negara. Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Rumusan

²⁴ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, h. 101

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

²⁷ J.B.J.M. ten Berge dalam Philipus M. Hadjon I, *Op.cit.*, h.4.

lain mengatakan bahwa atribusi merupakan pembentukan wewenang tertentu dan pemberiannya kepada organ tertentu, yang dapat membentuk wewenang adalah organ yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan.²⁸

Pemberian atau pelimpahan wewenang ada persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu :

1. Delegasi harus definitif, artinya delegans tidak lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu.
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan itu dalam peraturan perundang-undangan.
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hirarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.
4. Kewajiban memberikan keterangan (penjelasan), artinya delegans berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut.
5. Peraturan kebijakan (*beleidsregels*), artinya delegans memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.²⁹

Jika konsep delegasi diartikan seperti tersebut di atas, maka tidak ada delegasi umum dan tidak mungkin ada delegasi dari atasan ke bawahan. Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain), jadi delegasi secara logis selalu didahului oleh atribusi. Dengan demikian terdapat 3 (tiga) ciri mendasar dalam delegasi. *Pertama*, adanya penyerahan kewenangan membuat peraturan perundang-undangan, dimana delegataris (penerima) bertanggungjawab penuh atas kewenangan itu. *Kedua*, penyerahan kewenangan dilakukan oleh pemegang atribusi (delegans) kepada delegataris. *Ketiga*, Hubungan antara delegans dengan delegataris tidak dalam hubungan atasan dan bawahan. Oleh karena itu, pada pendelegasian wewenang terlibat tiga pihak, yaitu :

- 1) Pemilik kewenangan (*de eigenaar van bevoegdheid*)
- 2) Pemberi kewenangan (*de attribueerde van bevoegdheid*) sebagai “*delegans*”
- 3) Penerima Kewenangan (*delegataris van bevoegdheid*)³⁰

²⁸*Ibid.*

²⁹J.B.J.M. ten Berge, *Op. Cit.* h. 4-5.

³⁰*Ibid.*

Hal ini berbeda dengan proses pemberian kewenangan secara atribusi yang hanya melibatkan 2 (dua) pihak, yaitu pemilik kewenangan dan penerima kewenangan, dengan diberikannya kepada subyek hukum yang baru, dapat dikatakan pula pembentukan kewenangan. Pendelegasian wewenang kepada pihak lain dapat dilakukan terhadap sebagian wewenang (*partiele delegatie*) ataupun terhadap keseluruhan wewenang. Kedua bentuk ini harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pendelegasian wewenang bersangkutan.³¹

Seorang delegataris dapat mendelegasikan lagi kewenangannya kepada pihak ketiga dengan ketentuan yang berlaku sama seperti pendelegasian dari pemegang delegasi kepada penerima delegasi yang pertama. Bentuk penyerahan wewenang ini disebut *sub delegatie*. Delegataris bertindak selaku “delegans” sebagian wewenang atau seluruh wewengangnya kepada pihak ketiga. Kemudian kemungkinan pula dapat terjadi “*sub-sub delegatie*”, dalam hal ini “*sub delegataris*” melimpahkan kepada pihak lain lagi.³²

Berbeda dengan kedua sumber kewenangan di atas, mandat tidak melahirkan adanya penyerahan kewenangan penuh, kecuali sebatas kebebasan dalam melaksanakan wewenang yang dimandatkan. Henc van Maarseveen dalam kaitan ini memberikan penjelasan tentang mandat yaitu: “*Bij mandaat ligt dit anders. De Mandataris degeen dus aan wie de bevoegdheid gemandatterd werd – oefent de bevoegdheid niet op eigen naam en eigenverantwoordelijkheid uit, maar op naam van de mandaat, degeen die mandateerde*”,³³ (Mandat merupakan bentuk pelimpahan kewenangan. Mandataris atau siapa yang diberi mandat, melaksanakan kekuasaan tidak bertindak atas namanya sendiri melainkan bertindak atas nama pemberi kuasa (mandat), oleh karena itu mandataris tidak memiliki tanggungjawab sendiri).

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

³³ I Made Arya Utama, *Op.Cit*, h. 62.

Batasan seperti di atas juga dikemukakan Philipus M. Hadjon yang mengartikan mandat sebagai “suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a/n (a.n) pejabat yang melimpahkan kewenangan atau memberi mandat tersebut.”³⁴ Dalam mandat, tanggung jawab tidak berpindah kepada mandataris, dengan kata lain tanggung jawab tetap berada di tangan pemberi mandat. Hal ini dapat disimak dari pelaksanaan kewenangan dari penerima mandat adalah tidak bersifat mandiri akan tetapi disertai kata “a.n.” (atas nama) pemberi mandat (mandator). Konsekuensinya, semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris menjadi tanggung jawab si pemberi mandat. Dengan kata lain, dalam mandat hanya merupakan perwakilan wewenang tanpa adanya perpindahan wewenang. Demikian pula pemberian mandat hanya terjadi dalam satu lingkungan organisasi atau antara atasan dan bawahannya.³⁵

Konsepsi sumber kewenangan badan atau pejabat hukum publik atas dasar atribusi, delegasi, mandat seperti di atas juga dapat ditemukan pada pendapat J.G.Brouwer dan A.E. Schilder sebagai berikut:

1. *With attribution, power is granted to an administrative authority by an independent legislative body. The power is initial (originair), which is to say that is not derived from a previously existing power. The legislative body creates independent and previously non-existent powers and assigns them to an authority.*
2. *Delegation is a transfer of an acquired attribution of power from one administrative authority to another, so that delegate (the body that has acquired the power) can exercise power in its own name.*
3. *With a mandate, there is no transfer, but the mandate giver (mandans) assigns power to the other body (mandataris) to make decisions or take action in its name.*³⁶

Kutipan di atas menunjukkan bahwa pada “atribusi”, kewenangan diberikan kepada suatu badan pemerintahan oleh suatu badan legislatif yang mandiri. Kewenangan ini bersifat asli

³⁴ Philipus M. Hadjon, *Loc.cit.*

³⁵ *Ibid*, h. 7

³⁶ J.G. Brower dan A.E. Schilder, *A Survey of Dutch Administrative Law*, Ars Aequilibr, Nijmegen, 1998, h. 16

yang tidak bersumber dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikannya kepada yang berkompeten. Pada “delegasi” terjadi peralihan kewenangan atribusi dari satu badan pemerintahan yang satu kepada yang lainnya, sehingga delegator (badan yang telah memberikan kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya. Selanjutnya pada “mandat” tidak terdapat suatu peralihan kewenangan, tetapi pemberi mandat (mandator) mengalihkan kewenangan kepada badan yang lain untuk membuat suatu keputusan atau mengambil satu tindakan pemerintahan atas namanya (pemberi mandat).³⁷

3. Konsep tentang Perizinan

Pengertian perizinan secara yuridis tertulis dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 138 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah yang menyebut bahwa perizinan adalah pemberian dokumen dan bukti legalitas persetujuan dari pemerintah kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha. Izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.³⁸ Perizinan sebagai upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang berpeluang menimbulkan kerugian bagi kepentingan umum dengan melalui penerapan prosedur yang ketat dan disertai syarat ketentuan yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk menyelenggarakan suatu pemanfaatan lahan.³⁹

Izin yang diberikan pemerintah kepada masyarakat dan organisasi perusahaan tertentu termasuk mekanisme pengendalian administratif yang dilakukan oleh pemerintah dalam bidang pembinaan dan pengendalian. Sedangkan menurut Ateng

³⁷ I Made Arya Suta, *Hukum Lingkunganop.cit.*

³⁸ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993, h. 2

³⁹ Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, 173.

Syafarudin mengatakan bahwa izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh.⁴⁰ Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentran peraturan perundang-undangan.⁴¹ Penting untuk menentukan Izin sebagai perbuatan hukum sepihak dari pemerintah yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemohon izin.

Izin dalam arti luas ialah suatu persetujuan dari pengguna berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundang-undangan. Dengan memberikan izin penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini menyangkut perkenaan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya.⁴² Sedangkan izin dalam arti sempit adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya. Hal yang pokok ialah bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenaan dapat dengan diteliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk hanya memberi perkenaan dalam keadaan-keadaan yang sangat khusus, tetapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara tertentu.⁴³

⁴⁰ Prayudi Armosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1993, h. 94

⁴¹ Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap-Tindak Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, 1992. h. 45

⁴² Ateng Syarifudin, *Perizinan Untuk Berbagai Kegiatan*, Makalah, 2012, h. 1

⁴³ *Ibid.*

Selanjutnya, N.M.Spelt dan J.B.J.M.Ten Berge, menyatakan bahwa “secara umum izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan (izin dalam arti sempit).”⁴⁴ Menurut Van der Pot, “izin merupakan keputusan yang memperkenankan dilakukannya perbuatan yang pada prinsipnya tidak dilarang oleh pembuat peraturan”.⁴⁵

Selaras dengan pendapat di atas, Prajudi Atmosudirjo, menyatakan bahwa “izin (*vergunning*) adalah penetapan yang merupakan dispensasi pada suatu larangan oleh undang-undang”.⁴⁶ Sementara itu, Bagir Manan mengemukakan bahwa “izin dalam arti luas berarti persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang”.⁴⁷

Berdasarkan pemaparan pendapat di atas, maka dapat diketahui bahwa izin adalah perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk ditetapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu. Meskipun antara izin dan konsesi dianggap sama, dengan perbedaan yang relatif, tetapi terdapat perbedaan karakter hukum. Dalam izin tidak mungkin diadakan perjanjian, karena tidak mungkin diadakan suatu persesuaian kehendak. Dalam konsesi biasanya diadakan suatu perjanjian, yakni perjanjian yang mempunyai sifat sendiri dan yang tidak diatur oleh seluruh peraturan mengenai hukum perjanjian.

Menurut Amrah Muslimin, bahwa izin tersebut dibaginya ke dalam tiga bahagian bentuk perizinan (*vergunning*) yaitu:

- a. Lisensi, ini merupakan izin yang sebenarnya (*Designlykke*). Dasar pemikiran mengadakan penetapan yang merupakan lisensi ini ialah bahwa hal-hal yang diliputi oleh lisensi diletakkan di bawah pengawasan

⁴⁴ Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan: Problem dan Upaya Pembenahan*, Grasindo, Jakarta, 2009, h.7

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Prayudi Atmosudirjo, *Loc.Cit.*

pemerintah, untuk mengadakan penertiban. Umpamanya : Izin perusahaan bioskop.

- b. Dispensasi, ini adalah suatu pengecualian dari ketentuan umum, dalam hal mana pembuat undang-undang sebenarnya dalam prinsipnya tidak berniat mengadakan pengecualiaan.
- c. Konsesi, disini pemerintah menginginkan sendiri dan menganjurkan adanya usaha-usaha ;industri gula atau pupuk dengan memberikan fasilitas-fasilitas kewenangan kewajiban. Contoh,; Konsesi pengobatan minyak bumi.⁴⁸

Jadi izin adalah merupakan ketetapan pemerintah untuk menetapkan atau melakukan sesuatu perbuatan yang dibenarkan oleh undang-undang, atau peraturan yang berlaku untuk itu. Sedangkan bentuk izin adalah:

- a. Secara tertulis

Bentuk izin secara tertulis merupakan suatu bentuk perizinan yang diberikan oleh pemerintah oleh suatu instansi yang berwenang sesuai izin yang dimintakan, serta penerangan pemberian izin diberikan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh pihak yang berwenang di instansi tersebut.

- b. Dengan Lisan

Bentuk izin secara lisan dapat ditemukan dalam hal pengeluaran pendapat di muka umum. Bentuk izin dengan lisan pada dasarnya hanya dilakukan oleh suatu organisasi untuk melakukan aktivitasnya serta melaporkan aktivitasnya tersebut kepada instansi yang berwenang. Bentuk izin dengan lisan ini hanya berfungsi sebagai suatu bentuk pelaporan semata.

Izin adalah perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu. Pengertian ini mengandung beberapa unsur dalam perizinan yaitu:

- a. Instrumen Yuridis

Berkaitan dengan tugas negara, terdapat perbedaan antara tugas dari negara hukum klasik dan tugas negara

⁴⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Hukum Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 25

hukum modern terutama dalam melaksanakan tugasnya, perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

1) Negara Hukum Klasik

Tugas dan kewenangan pemerintah untuk menjaga ketertiban dan keamanan merupakan tugas negara hukum klasik.

2) Negara Hukum Modern

Tugas dan kewenangan pemerintah dalam negara hukum modern tidak hanya sekedar menjaga ketertiban dan keamanan tetapi juga mengupayakan kesejahteraan umum.

Pemerintah dalam rangka melaksanakan tugas tersebut, diberi wewenang dalam bidang pengaturan dengan instrumen yuridis untuk menghadapi peristiwa konkret. Instrumen tersebut adalah dalam bentuk ketetapan (*Beschikking*). *Beschikking* adalah instrumen hukum utama dalam penyelenggaraan pemerintah. Salah satu bentuk ketetapan adalah izin. Sesuai dengan jenis-jenis *beschikking* izin termasuk ketetapan konstitutif, yang merupakan ketetapan yang menimbulkan hak baru untuk *adresat* dalam izin tersebut. Izin disebut pula sebagai ketetapan yang memperkenalkan yang sebelumnya tidak diperbolehkan.

b. Peraturan Perundang-undangan

Salah satu prinsip dari negara hukum adalah pemerintahan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, artinya setiap tindakan hukum pemerintah dalam menjalankan fungsi pengaturan dan fungsi pelayanan didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan dan penegakan hukum positif memerlukan wewenang, karena wewenang dapat melahirkan suatu instrumen yuridis, namun yang perlu diperhatikan oleh pemerintah adalah izin yang diterbitkan harus berdasarkan wewenang yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku (legalitas). Penerimaan kewenangan tersebut

adalah pemerintah atau organ pemerintah, dari presiden sampai dengan lurah. Kewenangan pemerintah dalam menerbitkan izin bersifat kewenangan bebas, artinya pemerintah diberi kewenangan memberi pertimbangan atas dasar inisiatif sendiri. Pertimbangan tersebut didasarkan oleh:

- 1) Kondisi-kondisi dari pemohon yang dimungkinkan untuk dikeluarkan suatu izin.
- 2) Cara pertimbangan kondisi-kondisi yang ada.
- 3) Konsekuensi yuridis yang mungkin timbul dari akibat penolakan atau pemberian izin dikaitkan dengan pembatasan perundang-undangan.
- 4) Prosedur yang harus dilakukan pada saat dan sesudah keputusan diberikan baik penerimaan maupun penolakan pemberian izin.

c. Organ Pemerintahan

Organ pemerintah adalah pihak yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan *beschikking*, termasuk izin, organ pemerintah yang dimaksud adalah organ yang menjalankan tugas, yaitu di tingkat pusat sampai yang paling dasar. Banyaknya organ pemerintah yang memiliki wewenang untuk menerbitkan izin, seringkali menghambat aktivitas dari pemohon izin. Hal tersebut terjadi karena keputusan yang dibuat oleh organ pemerintah tersebut memakan waktu yang panjang, yang dapat merugikan pemohon izin. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya diperlukan deregulasi dan debirokratisasi dengan batasan-batasan tertentu. Batasan-batasan tersebut adalah:

- a. Deregulasi dan debirokratisasi tersebut tidak menghilangkan esensi dari sistem perizinan tersebut.
- b. Deregulasi hanya diterapkan pada hal-hal yang bersifat teknis, administrasi dan finansial.
- c. Deregulasi dan debirokratisasi tidak menghilangkan prinsip dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar perizinan.

- d. Deregulasi dan debirokratisasi harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang layak (*Good Corporate Governance*).
- e. Peristiwa Konkrit Izin sebagai salah satu jenis dari *beschikking* memiliki bentuk dan sifat yaitu:
 - 1) Konkrit, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.
 - 2) Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.
 - 3) Final, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.⁴⁹

Peristiwa konkrit adalah peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang tertentu dan fakta hukum tertentu. Peristiwa konkrit yang dimohonkan izinnya sangat beragam dan dalam peristiwa konkrit dapat diterbitkan atau diperlukan beberapa izin, berdasarkan proses dan prosedurnya tergantung dari pemberi wewenang izin, macam izin serta struktur organisasi, organ pemerintah yang berwenang menerbitkan izin. Berkaitan dengan wewenang organ pemerintah dengan peristiwa konkrit, kewenangan tersebut diberikan untuk tujuan yang konkrit yang didasarkan pada aspek yuridis perizinan yang meliputi:

- 1) Larangan untuk melakukan aktivitas tanpa izin. Larangan dirumuskan dalam norma larangan bukan norma perintah, maka pelanggaran atas larangan itu dikaitkan dengan sanksi administrasi, pidana dan perdata.
 - 2) Wewenang untuk memberi izin.⁵⁰
- f. Prosedur dan Persyaratan
- Pengajuan izin oleh pihak pemohon izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh

⁴⁹ C.S.T. Kansil, *Kitab Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, h. 15

⁵⁰ *Ibid.*

organ pemerintah yang berkaitan secara sepihak, persyaratan untuk memperoleh izin, memiliki 2 sifat, yaitu:

- 1) Konstitutif, terdapat perbuatan atau tingkah laku tertentu (perbuatan konkret) yang harus dipenuhi, yang jika tidak dipenuhi dapat dikenakan sanksi.
- 2) Kondisional, penilaian dari suatu peristiwa yang akan diterbitkan izin dapat terlihat dan dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan terjadi.

Sebagai instrumen pemerintah, izin berfungsi sebagai ujung tombak. Adapun instrumen hukum berfungsi sebagai pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan makmur itu diwujudkan.

4. Konsep tentang Kelayakan Bangunan Gedung

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.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, fungsi dari bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi.

Pada perkembangannya, kini muncul bermacam-macam bangunan gedung yang dibuat untuk memenuhi segala kebutuhan manusia. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bangunan gedung tidak hanya sebatas digunakan sebagai tempat hunian,

tetapi bangunan juga sekarang didirikan untuk menjawab fungsi sebagai fungsi keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta khusus, bahkan fungsi campuran diantara berbagai fungsi tersebut. Adapun masing-masing fungsi bangunan gedung tersebut disajikan dalam uraian berikut:

1. Fungsi Hunian

Pembuatan bangunan rumah tinggal bertujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia akan papan/tempat tinggal. Oleh karena itu, pembuatan bangunan ini harus memperhatikan faktor keamanan dan kenyamanannya. Contoh-contoh bangunan rumah tinggal antara lain rumah, perumahan, rumah susun, apartemen, mess, kontrakan, kos-kosan, asrama.

2. Fungsi Usaha

Bangunan dengan fungsi sebagai usaha didirikan untuk mendukung aktivitas komersial meliputi jual, beli, dan sewa. Bangunan komersial ditujukan untuk keperluan bisnis sehingga faktor lokasi yang strategis memegang peranan penting bagi kesuksesan bangunan tersebut. Contoh-contoh bangunan komersial di antaranya pasar, supermarket, mall, retail, pertokoan, perkantoran, dan kompleks kios.

3. Fungsi Sosial dan Budaya

Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

4. Fungsi Keagamaan

Masjid, gereja, kelenteng, pura, dan vihara ialah contoh-contoh dari bangunan fasilitas peribadatan. Semua bangunan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan batin manusia sebagai makhluk yang memiliki Tuhan. Bangunan peribadatan biasanya digunakan sebagai tempat beribadah dan upacara keagamaan.

5. Fungsi Khusus

Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan

masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum.

6. Konsep tentang Bangunan Hijau

Ragheb dan Amany mengatakan prinsip Arsitektur Hijau perlu diterapkan secara berkelanjutan untuk mencapai bangunan yang ramah lingkungan. Prinsip-prinsip yang harus dipenuhi antara lain fitur air dan pengelolaannya; desain bangunan alami; desain surya pasif; bahan bangunan hijau; arsitektur hidup. Bangunan yang telah dirancang menurut standar keberlanjutan perlu dioperasikan dan dipelihara menurut standar yang sama ini.

Bangunan hijau yang merupakan pembangunan berkelanjutan harus memiliki sejumlah komponen antara lain efisiensi energi, energi terbarukan, penggunaan air yang efisien, penggunaan bahan dan spesifikasi bangunan yang ramah lingkungan, minimalisasi limbah dan bahan kimia beracun yang dihasilkan dalam konstruksi dan operasi gedung, dan kualitas udara dalam ruangan yang baik.

Ragheb dan Amany juga mengatakan bahwa arsitektur hijau menghasilkan manfaat lingkungan, sosial dan ekonomi. Secara lingkungan, arsitektur hijau membantu mengurangi polusi, melestarikan sumber daya alam dan mencegah degradasi lingkungan. Secara ekonomi, ini mengurangi jumlah uang yang harus dikeluarkan oleh operator gedung untuk air dan energi dan meningkatkan produktivitas mereka yang menggunakan fasilitas tersebut. Dan, secara sosial, bangunan hijau dimaksudkan untuk menjadi indah dan hanya menyebabkan sedikit beban pada infrastruktur lokal.

7. Kewenangan Daerah dalam Bangunan Gedung

Dalam melaksanakan otonomi daerah kewenangan tidak hanya ada di pemerintah pusat (sentralistik), namun daerah juga berwenang untuk mengatur urusan rumah tangganya masing-masing. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 18 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945 bahwa “Pemerintahan daerah provinsi, daerah

kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.” Berdasar pada aturan tersebut maka daerah diberikan keleluasaan untuk mengatur daerahnya masing-masing dalam rangka otonomi daerah, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Otonomi daerah sendiri bertujuan untuk meningkatkan daya saing yang dilandasi oleh prinsip demokrasi pemerataan, keadilan, keistimewaan, kekhususan dan potensi suatu daerah.⁵¹ Lebih lanjut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa hakikat otonomi sendiri merupakan pemberian unsur kebebasan (dalam hal ini bukan kemerdekaan).⁵²

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

Berbeda dengan undang-undang pemerintahan daerah yang lama, di mana rincian pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah, dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdapat dalam lampiran undang-undang tersebut. Adapun pembagian urusan yang diuraikan dalam lampiran tersebut didasarkan pada prinsip:

- a) Akuntabilitas adalah bahwa penanggung jawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan;

⁵¹ Siswanto Sunarno, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, h. 13

⁵² Philipus M. Hadjon, *Sistem Pembagian Kekuasaan Negara (Analisis Hukum Tata Negara)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, h. 6

- b) Efisiensi adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan perbandingan tingkat daya guna yang paling tinggi yang dapat diperoleh;
- c) Eksternalitas adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan; dan
- d) Strategis Nasional adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan pertimbangan dalam rangka menjaga keutuhan dan kesatuan bangsa, menjaga kedaulatan negara, implementasi hubungan luar negeri, pencapaian program strategis nasional, dan pertimbangan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan.

Berdasarkan prinsip tersebut kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau
- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

Berpedoman pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, urusan pemerintahan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya, urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) pendidikan;
- 2) kesehatan;
- 3) pekerjaan umum dan penataan ruang;
- 4) perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- 5) ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- 6) sosial.

Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) tenaga kerja;

- 2) pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- 3) pangan;
- 4) pertanahan;
- 5) lingkungan hidup;
- 6) administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- 7) pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- 8) pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- 9) perhubungan;
- 10) komunikasi dan informatika;
- 11) koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- 12) penanaman modal;
- 13) kepemudaan dan olah raga;
- 14) statistik;
- 15) persandian;
- 16) kebudayaan;
- 17) perpustakaan; dan
- 18) kearsipan.

Selanjutnya Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- 1) kelautan dan perikanan;
- 2) pariwisata;
- 3) pertanian;
- 4) kehutanan;
- 5) energi dan sumber daya mineral;
- 6) perdagangan;
- 7) perindustrian; dan
- 8) transmigrasi.

Dari ketentuan diatas, diketahui bahwa salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang pekerjaan umum dan penataan ruang yang selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait dengan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang khususnya sub bidang bangunan gedung disajikan dalam tabel berikut:

No	Sub Urusan	Kewenangan
----	------------	------------

1	Bangunan Gedung	Bangunan Gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
2	Penataan Bangunan dan Lingkungannya	Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di Daerah kabupaten/kota.

Berdasarkan tabel di atas, kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik dalam bidang pekerjaan umum dan penataan ruang khususnya dalam sub Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

1. Bangunan Gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan
2. Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di Daerah kabupaten/kota.

B. KAJIAN ASAS / PRINSIP

Dalam perspektif struktur normatifnya, asas mempunyai kedudukan di atas norma, atau meta-norma. Dengan demikian, maka nilai-nilai yang terkandung dalam asas-asas tersebut sudah seharusnya menjadi penuntun dalam penetapan norma. Dengan kata lain, penetapan norma wajib merujuk pada asas-asas yang telah diterapkan. Sehubungan dengan itu, maka ruang lingkup, substansi, dan arah peraturan perundang-undangan tidak dapat dilepaskan dari asas-asas yang melandasinya. Asas-asas tersebut dapat ditelusuri dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat yang telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat yang bersangkutan, dan dapat juga ditelusur berbagai teori, gagasan, konsep keilmuan yang terkait dengan materi peraturan. Berdasarkan pada apa yang telah diuraikan di atas, maka penyusunan rancangan peraturan daerah tentang bangunan gedung harus juga didasarkan pada asas-asas yang relevan. Relevansi asas-asas yang hendak diletakkan sebagai dasar tersebut tentunya berkaitan dengan

substansi pengaturan yang berhubungan dengan aktivitas Bangunan Gedung yang bermuara pada keinginan mewujudkan hak masyarakat atas suatu tempat tinggal yang layak, sehat, dan aman. Jadi persoalannya adalah, dalam konteks Bangunan Gedung, prinsip-prinsip dasar apa yang harus diperhatikan dan dijadikan landasan, agar Bangunan Gedung tersebut dapat mewujudkan hak masyarakat sebagaimana telah disebutkan tadi, sehingga derajat kesejahteraan masyarakat dapat dicapai secara optimal.

Pembentukan peraturan perundang-undangan (*in casu* Peraturan Daerah) harus berdasarkan prinsip hukum. Black's Law Dictionary menyatakan prinsip adalah "*A fundamental truth or doctrine, as of law; a comprehensive rule or doctrine which furnishes a basis or origin for others; a settled rule of action, procedure, or legal determination. A truth or proposition so clear that it cannot be proved or contradicted unless by a proposition which is still clearer. That which constitutes the essence of a body or its constituent parts*".⁵³ Paul Scholten menyatakan prinsip hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum.⁵⁴ Dengan demikian, prinsip hukum secara sederhana dapat diartikan sebagai nilai-nilai yang menjadi dasar pembentukan norma hukum. Prinsip pembentukan norma hukum tersebut dikenal dengan *algemene beginselen van behoorlijke regelgeving* (asas-asas umum pembentukan perundang-undangan yang baik).

Menurut Van der Vlies, prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan dibagi menjadi 2 (dua) yakni prinsip materiil (berkaitan dengan isi) dan prinsip formil (berkaitan dengan bentuk).⁵⁵ Prinsip formil meliputi:

1. Asas tujuan yang jelas (*beginssel van duidelijk doelstelling*), yang mencakup tiga hal, yaitu mengenai ketetapan letak peraturan perundang-undangan dalam kerangka kebijakan umum pemerintahan, tujuan khusus peraturan dibentuk, dan tujuan dari bagian-bagian yang akan dibentuk tersebut;

⁵³ Henry Campbell Black, Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, 4ed, St. Paul: West Publishing, 1968, h. 1357

⁵⁴ Paul Scholten dalam J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum* (Terjemahan Arief Sidharta), Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, h. 119

⁵⁵ Van der Vlies dalam Hamzah Halim dan Kemal Redindo S. Putra, *Cara Praktis Menyusun & Merancang Peraturan Daerah; Suatu Kajian Teoretis dan Praktis Disertai Manual*, Jakarta: Kencana, 2013, h. 34-35

2. Asas organ/lembaga yang tepat (*beginssel van het juiste organ*), hal ini untuk menegaskan kejelasan organ yang menetapkan pengaturan perundang-undangan tersebut;
3. Asas perlunya pengaturan (*het noodzakelijkheidsbeginssel*), merupakan prinsip yang menjelaskan berbagai alternatif maupun relevansi dibentuknya peraturan untuk menyelesaikan problema pemerintahan;
4. Asas dapat dilaksanakan (*het beginssel van uitvoerbaarheids beginssel*), yaitu peraturan yang dibuat seharusnya dapat ditegaskan secara efektif;
5. Asas Konsensus (*het beginssel van consensus*), yaitu kesepakatan rakyat untuk melaksanakan kewajiban yang ditimbulkan oleh suatu peraturan secara konsekuen.

Adapun asas materiil meliputi:

1. Asas tentang terminologi dan sistematika yang benar (*het beginssel van duidelijk terminologie an duiden delijke systematiek*), artinya setiap peraturan hendaknya dapat dipahami oleh rakyat;
2. Asas perlakuan yang sama dalam hukum (*het recht gelijkheidsbeginssel*), hal demikian untuk mencegah praktik ketidakadilan dalam memperoleh layanan hukum;
3. Asas kepastian hukum (*het recht zekerheid beginssel*), artinya peraturan yang dibuat mengandung aspek konsistensi walaupun diimplementasikan dalam waktu dan ruang yang berbeda;
4. Asas pelaksanaan hukum sesuai dengan keadaan individual (*het beginssel van de individuele bedeling*), asas ini bermaksud memberikan penyelesaian yang khusus bagi hal-hal atau keadaan tertentu yang menyangkut kepentingan individual.

Senada dengan hal tersebut, Hamid Attamimi juga mengemukakan prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan yang khas Indonesia. Prinsip tersebut meliputi:⁵⁶

- a. Asas- asas formal, dengan rincian:
 2. Asas tujuan yang jelas;
 3. Asas perlunya pengaturan;
 4. Asas organ/lembaga yang tepat;
 5. Asas materi muatan yang tepat;
 6. Asas dapat dilaksanakan; dan
 7. Asas dapat dikenali.
- a. Asas-asas materiil, dengan rincian:

⁵⁶ Hamid Attamimi dalam Hamzah Halim dan Kemal Redindo S. Putra, *Ibid*, h. 17

1. Asas sesuai dengan cita hukum Indonesia dan norma fundamental negara;
2. Asas sesuai dengan hukum dasar negara;
3. Asas sesuai dengan prinsip-prinsip negara berdasar atas hukum; dan
4. Asas sesuai dengan prinsip-prinsip pemerintahan berdasar sistem konstitusi.

Secara normatif, prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan dapat dibaca dalam Pasal 5 dan Pasal 6 UU No. 12 Tahun 2011. Pasal 5 mengatur tentang prinsip formil, sedangkan Pasal 6 mengatur tentang prinsip materiil. Prinsip formil pembentukan peraturan perundang-undangan meliputi prinsip:

- a. Kejelasan tujuan, yaitu bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.
- b. Kelembagaan atau organisasi pembentuk yang tepat, yaitu setiap jenis peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga/pejabat pembentuk peraturan perundang-undangan yang berwenang dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum bila dibuat oleh lembaga/pejabat yang tidak berwenang.
- c. Kesesuaian antara jenis dan materi muatan, yaitu dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat dengan jenis peraturan perundang-undangan.
- d. Dapat dilaksanakan, yaitu bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan efektivitas peraturan perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis.
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan, yaitu setiap peraturan perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
- f. Kejelasan rumusan, yaitu setiap peraturan perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan, sistematika dan pilihan kata atau terminologi, serta bahasa hukumnya jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.
- g. Keterbukaan, yaitu dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan mulai dari perencanaan, persiapan,

penyusunan dan pembahasan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam proses pembuatan peraturan perundang-undangan.

Adapun prinsip materiil yang dimuat dalam materi muatan peraturan perundang-undangan meliputi prinsip:

- a. Pengayoman, bahwa setiap materi muatan Perda harus berfungsi memberikan perlindungan dalam rangka menciptakan ketentraman masyarakat.
- b. Kemanusiaan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak-hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c. Kebangsaan, bahwa setiap muatan Perda harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang pluralistik (kebhinnekaan) dengan tetap menjaga prinsip negara kesatuan Republik Indonesia.
- d. Kekeluargaan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e. Kenusantaraan, bahwa setiap materi muatan Perda senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan materi muatan Perda merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila.
- f. Bhinneka tunggal ika, bahwa setiap materi muatan Perda harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi daerah dan budaya khususnya yang menyangkut masalah-masalah sensitif dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
- g. Keadilan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara tanpa kecuali.
- h. Kesamaan dalam hukum dan pemerintahan, bahwa setiap materi muatan Perda tidak boleh berisi hal-hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain agama, suku, ras, golongan, gender atau status sosial.
- i. Ketertiban dan kepastian hukum, bahwa setiap materi muatan Perda harus dapat menimbulkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan adanya kepastian hukum.

- j. Keseimbangan, keserasian dan keselarasan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan keseimbangan, keserasian dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat dengan kepentingan bangsa dan negara.
- k. Prinsip-prinsip hukum lainnya sesuai substansi peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

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

- a. Asas kemanfaatan;
- b. Asas keselamatan;
- c. Asas keseimbangan;
- d. Asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e. Asas keterpaduan;
- f. Asas keadilan;
- g. Asas keterbukaan dan peran serta; dan
- h. Asas akuntabilitas.

Pengertian bangunan gedung sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 butir 1 UU Bangunan Gedung merujuk pada wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dari pengertian tersebut tergambar betapa strategisnya keberadaan bangunan gedung dikaitkan dengan aktivitas manusia baik secara individual maupun kolektif. Hal ini karena, aktivitas apapun yang dilakukan oleh manusia, untuk sebagian besarnya berkaitan dengan bangunan gedung. Karena bangunan gedung hanya berwujud fisik hasil

pekerjaan konstruksi, maka sudah pasti akan mengalami, rusak, ambruk, runtuh, atau kejadian-kejadian lain yang menunjukkan tidak abadinya bangunan tersebut. Kejadian seperti itu dalam kadar tertentu akan dapat mengancam keselamatan manusia yang kebetulan sedang berada di dalam maupun di sekitar bangunan gedung tersebut. Berangkat dari kemungkinan kejadian seperti itu, maka Pasal 3 UU Bangunan Gedung secara jelas menegaskan bahwa pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Dalam rangka mewujudkan tujuan tersebut maka pengaturan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada Asas kemanfaatan; Asas keselamatan; Asas keseimbangan; Asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi; Asas keterpaduan; Asas keadilan; Asas keterbukaan dan peran serta; dan Asas akuntabilitas, agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

Pengaturan Bangunan Gedung merupakan salah satu cara untuk menjaga agar Bangunan Gedung menciptakan tempat manusia beraktivitas yang aman, nyaman, selaras dengan lingkungan serta dapat menjamin produktivitas individu maupun sosial. Dalam konteks demikian, paling tidak terdapat tiga pihak yang berkaitan di dalamnya, yaitu negara, pemilik bangunan gedung dan masyarakat pada umumnya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Adanya upaya untuk mengatur Bangunan Gedung berangkat dari fakta bahwa aktivitas membangun bangunan gedung di samping merupakan hak yang dimiliki oleh individu, di dalamnya ada kewajiban untuk memperhatikan kepentingan pihak lain dan lingkungan sekitar. Terganggunya pihak lain dan lingkungan akibat pembangunan bangunan gedung menunjukkan

adanya fakta hukum terlanggarnya hak setiap orang untuk menikmati lingkungan hidup yang baik dan sehat. Secara hukum, hal ini berkonsekuensi munculnya kewajiban orang lain untuk menghormati hak tersebut dengan cara memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pembangunan, pemeliharaan, perawatan, maupun pembongkaran bangunan gedung.

Kenyataan di atas, apabila dihubungkan dengan tugas negara sebagai institusi publik bentukan rakyat, melahirkan kewajiban pada negara untuk menghormati, memajukan, mewujudkan, dan melindungi hak warga negaranya atas kesehatan dan atas lingkungan hidup yang baik dan sehat. Untuk menjalankan kewajiban ini maka negara diberi kewenangan untuk menetapkan kebijakan dalam rangka pencapaian tujuan perlindungan hak tersebut. Namun demikian, penghormatan, pemajuan, perwujudan, dan perlindungan suatu hak warga negara, termasuk di dalamnya hak atas tempat tinggal dan hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat bukanlah semata-mata tugas dan kewajiban negara. Di dalamnya ada kewajiban masyarakat untuk tunduk pada pengaturan negara yang bertujuan melindungi hak tersebut dan dalam hubungan antar personal, ada kewajiban masyarakat untuk menghormati hak-hak seseorang. Dengan demikian, pengaturan Bangunan Gedung haruslah dilakukan dengan mendasarkan diri pada asas keseimbangan antara hak dan kewajiban, baik dari sisi negara, orang yang memiliki bangunan gedung maupun masyarakat masyarakat pada umumnya. Pengaturan Bangunan Gedung secara mendasar ditujukan sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan mewujudkan kepastian hukum dalam Bangunan Gedung. Dengan demikian, pengaturan Bangunan Gedung dilakukan untuk kepentingan mewujudkan tujuan Bangunan Gedung, dan sasaran akhir Bangunan Gedung adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Kualitas kesejahteraan masyarakat tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat kesejahteraan tersebut, yang salah satunya antara lain berasal dari tempat tinggal di mana manusia melakukan kegiatan sosialnya, serta lingkungan hidup sebagai

tempat di mana manusia hidup dan menjalani kehidupannya. Sehubungan dengan itu, mewujudkan kesejahteraan masyarakat harus pula menyangkut upaya mewujudkan bangunan gedung yang layak, aman, dan nyaman, serta menjaga lingkungan agar terbebas dari kerusakan dan pencemaran. Kerusakan lingkungan akan terjadi ketika daya dukung lingkungan mengalami penurunan dan pencemaran lingkungan terjadi ketika daya tampung lingkungan mengalami penurunan. Kerusakan dan pencemaran lingkungan akan menjadi faktor penyebab terganggunya kelestarian fungsi lingkungan, dan terganggunya kelestarian fungsi lingkungan akan berakibat lebih lanjut pada terganggunya keberlanjutan ekologi dalam mendukung kehidupan manusia dan makhluk hidup lain. Dengan demikian, Bangunan Gedung sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, di dalamnya juga menyangkut upaya menjaga kesehatan lingkungan dengan cara menciptakan tempat tinggal yang nyaman dan aman. Sehubungan dengan itu maka Bangunan Gedung haruslah didasarkan pada asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi. Kendatipun pengaturan Bangunan Gedung ditujukan untuk mencapai derajat kesehatan masyarakat, namun hal tersebut mestinya dilakukan bukan semata-mata berdasarkan pertimbangan fisik bangunan gedung semata, tetapi juga berdasarkan pertimbangan pertimbangan dari berbagai faktor lainnya.

Pengaturan Bangunan Gedung untuk mengarahkan dan mengendalikan aktivitas pembangunan, pemeliharaan, dan pembongkaran bangunan gedung, bukanlah semata-mata persoalan pekerjaan umum saja. Di dalamnya akan terkait dengan persoalan tata ruang, lingkungan, pertanahan, dan sektor sektor lain. Sehubungan dengan itu, kebijakan Bangunan Gedung haruslah dilakukan dalam suatu langkah keterpaduan untuk menyatukan berbagai sektor urusan pemerintahan dalam satu kesamaan persepsi. Agar tujuan mulia meningkatkan derajat kesehatan masyarakat didukung oleh semua pihak yang berkepentingan. Karena pengaturan Bangunan Gedung didasarkan pada berbagai asas di atas, maka hal ini berarti Bangunan Gedung tersebut telah dilakukan dengan memperhatikan berbagai kepentingan. Ketika berbagai kepentingan yang terkait telah dipertimbangkan dalam proses pengambilan keputusan, maka itu berarti menjamin keadilan.

Konsep tentang keadilan berkaitan dengan hubungan bagaimana seorang manusia terhubung secara moral dengan dunia/alam sekitar.

Esensi landasan keadilan akan tampak dari tiga aksioma yaitu: (a) keadilan memberikan dan menerima sesuatu yang layak baginya; (b) keadilan terletak pada hak-hak untuk dihormati; dan (c) keadilan mensyaratkan bahwa kebutuhan masing-masing orang dipenuhi melalui kontribusi masing-masing berdasarkan kemampuannya. Dikaitkan dengan Pancasila, nilai keadilan tertuang dalam Pancasila pada sila kelima yang berbunyi “Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Keadilan sosial berarti keadilan yang berlaku dalam masyarakat di segala bidang kehidupan, baik material maupun spiritual. Jadi, keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia berarti bahwa setiap orang Indonesia mendapatkan perlakuan yang adil dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi dan kebudayaan. Oleh karena kehidupan manusia itu meliputi kehidupan jasmani dan kehidupan rohani, maka keadilan itupun meliputi keadilan di dalam pemenuhan tuntutan-tuntutan hakiki bagi kehidupan jasmani dan rohani.

Dengan demikian, maka Bangunan Gedung haruslah dilaksanakan berdasarkan asas keadilan yang menempatkan manusia sebagai pihak yang layak menerima hak atas tempat tinggal dan lingkungan yang baik dan sehat, di mana hak tersebut harus dihormati dan dijunjung tinggi oleh setiap orang dan juga negara, sehingga derajat kesejahteraan warga negara dapat dicapai. Namun demikian, keadilan perlakuan juga harus diberikan oleh negara kepada setiap orang agar hak-hak sosial dan ekonomi dari orang lain yang diharuskan menghormati hak orang lain akan tempat tinggal dan lingkungan yang baik dan sehat, juga tetap terjamin.

Penyelenggaraan pemerintahan negara didasarkan pada prinsip demokrasi. Prinsip demokrasi terutama berkaitan dengan prosedur dan substansi dalam penyelenggaraan pemerintahan, baik berupa pengambilan keputusan maupun berupa perbuatan-perbuatan nyata (*feitelijk handeling*). Dalam kaitan inilah hubungan antara pihak pemerintah dengan masyarakat pada masing bidang urusan pemerintahan ditandai oleh dua saluran kegiatan, yaitu: pihak pemerintah yang mempengaruhi masyarakat, dan masyarakat mempengaruhi pemerintah. Menurut van Wijk dan Willem Konijnenbelt,

prinsip demokrasi yang melandasi hukum administrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, di dalamnya mengandung beberapa asas, yaitu:

- a) kedudukan badan perwakilan rakyat (positie vertegenwoordigende lichamen);
- b) asas tidak ada jabatan seumur hidup (afzetbaarheid van bestuurders);
- c) asas keterbukaan dalam pelaksanaan pemerintahan (wet openbaarheid van bestuur);
- d) peran serta (inspraak);
- e) sedapat mungkin dihormatinya kepentingan-kepentingan orang lain (andere belangen zoveel mogelijk onzien).

Bangunan Gedung didasarkan pada delapan asas yang diyakini sebagaimana telah disebutkan dalam paragraf-paragraf sebelumnya yakni Asas kemanfaatan; Asas keselamatan; Asas keseimbangan; Asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi; Asas keterpaduan; Asas keadilan; Asas keterbukaan dan peran serta; dan Asas akuntabilitas. Prinsip demokrasi berkaitan dengan prosedur dan substansi dalam penyelenggaraan pemerintahan, sejatinya dalam pelaksanaan peraturan daerah nantinya mengedepankan kedelapan asas yang dimaksud akan tetapi dalam peraturan daerah yang baru, yang menjadi titik point kebaruan yaitu asas keterbukaan dan peran serta atau partisipasi. Asas keterbukaan mewajibkan pemerintah untuk secara aktif memberikan informasi kepada masyarakat tentang suatu permohonan atas suatu rencana tindak pemerintahan dan mewajibkan pula untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat atas berbagai hal yang diminta. Asas keterbukaan mewajibkan pula kepada pemerintah untuk mengumumkan setiap keputusan atau tindakan pemerintahan. Dalam suatu negara yang demokratis, di mana kekuasaan ada di tangan rakyat, berlaku ketentuan bahwa wewenang pihak pemerintah dalam beberapa bentuk selalu terbatas. Wewenang tersebut dilaksanakan oleh badan-badan yang dibentuk secara demokratis, dan dalam penyelenggaraan pemerintahan, kalangan masyarakat dapat menyalurkan pengaruhnya melalui peran serta, atas penanganan wewenang yang dilakukan oleh institusi atau pejabat pemerintahan. Dikaitkan dengan asas keterbukaan tadi, maka dengan adanya keterbukaan tersebut akan memungkinkan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Peran serta masyarakat ini, di satu sisi akan dapat meningkatkan kualitas setiap tindakan atau keputusan yang hendak dan dan tengah diambil oleh pemerintah, dan pada sisi yang yang lain, melalui peran serta ini masyarakat dapat secara efektif melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan pemerintahan agar selalu sejalan dengan norma-norma hukum yang telah ditetapkan. Dengan demikian, asas keterbukaan dan peran serta, adalah dua asas yang akan memberikan landasan yuridis bagi terlibatnya masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam Bangunan Gedung. Melalui dua asas ini, masyarakat menjadi berhak atas informasi dan berhak pula untuk memberikan masukan dalam soal-soal yang berkaitan dengan Bangunan Gedung. Dalam negara demokrasi, rakyatlah yang menjadi penentu dalam penyelenggaraan negara, karena rakyatlah yang berdaulat. Negara hanyalah institusi publik bentukan rakyat yang diberi mandat untuk menjalankan kekuasaan demi kesejahteraan rakyat. Karena itu, setiap aktivitas penyelenggaraan pemerintahan dan ketatanegaraan haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat sebagai pemegang kedaulatan. Dalam kaitan ini, maka akuntabilitas adalah sesuatu yang mendasar dalam pelaksanaan pemerintahan apabila dikaitkan dengan kewajiban pemegang mandat terhadap pemegang kedaulatan. Deklarasi Tokyo mengartikan akuntabilitas sebagai kewajiban-kewajiban dari individu-individu atau penguasa yang dipercayakan untuk mengelola sumber-sumber daya publik dan yang bersangkutan dengannya untuk dapat menjawab hal-hal yang menyangkut pertanggungjawaban fiskal, manajerial, dan program. Ini berarti bahwa akuntabilitas berkaitan dengan pelaksanaan evaluasi (penilaian) mengenai standar pelaksanaan kegiatan, apakah standar yang dibuat sudah tepat dengan situasi dan kondisi yang dihadapi, dan apabila dirasa sudah tepat, manajemen memiliki tanggung jawab untuk mengimplementasikan standar-standar tersebut.

Akuntabilitas juga merupakan instrumen untuk kegiatan kontrol terutama dalam pencapaian hasil pada pelayanan publik. Dalam hubungan ini, diperlukan evaluasi kinerja yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pencapaian hasil serta cara-cara yang digunakan untuk mencapai semua itu. Pengendalian (control) sebagai bagian penting dalam manajemen yang baik adalah hal yang saling menunjang dengan akuntabilitas.

Dengan kata lain pengendalian tidak dapat berjalan efisien dan efektif bila tidak ditunjang dengan mekanisme akuntabilitas yang baik demikian juga sebaliknya. Uraian di atas secara jelas menggambarkan bahwa asas akuntabilitas merupakan asas yang mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan terutama berkaitan dengan keharusan adanya pertanggungjawaban penyelenggara pemerintahan terhadap setiap kegiatan dan hasil akhir penyelenggaraan pemerintahan kepada masyarakat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi.

Dikaitkan dengan Bangunan Gedung, maka asas ini mengandung arti bahwa keseluruhan aktivitas Bangunan Gedung haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, baik dalam prosesnya maupun dalam hasil akhirnya. Dari apa yang telah diuraikan di bagian ini dapatlah disimpulkan bahwa Perda Bangunan Gedung Kabupaten Gresik seyogyanya didasarkan pada berbagai macam asas yang melandasi norma-norma yang ada di dalamnya. Asas-asas tersebut meliputi:

- a) Asas kemanfaatan;
- b) Asas keselamatan;
- c) Asas keseimbangan;
- d) Asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e) Asas keterpaduan;
- f) Asas keadilan;
- g) Asas keterbukaan dan peran serta; dan
- h) Asas akuntabilitas.

C. KAJIAN PRAKTIK EMPIRIS

Berdasarkan survey pendahuluan yang dilakukan, didapatkan fakta bahwa Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik, mulai dari proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran, saat ini mendasarkan diri pada peraturan daerah yang berkaitan dengan penataan ruang yaitu Perda Nomor 2 Tahun 2011 dan Guna kelancaran pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 10 Tahun 1999, maka disusun Keputusan Bupati Gresik Nomor 3 Tahun 2001, tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 10 Tahun 1999, tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 10 Maret 2001 Keputusan Bupati ini, berisi tentang pengaturan Tingkat Penggunaan

Jasa Izin Mendirikan Bangunan diuraikan lebih detail khususnya untuk koefisien kota/daerah, koefisien guna bangunan dan koefisien kelas jalan. Sehingga secara teknis lebih rinci. Guna kelancaran pelaksanaan Peraturan Daerah tersebut, maka diterbitkan Peraturan Bupati Gresik Nomor 45 Tahun 2006, tanggal 30 Desember 2006 tentang Standar Harga Bangunan untuk Penentuan Biaya Izin Mendirikan Bangunan Kabupaten Gresik, termasuk menentukan standar harga untuk rehabilitasi/perbaikan, merombak bangunan Secara khusus peraturan tersebut di atas cenderung mengatur tentang retribusi untuk mendirikan bangunan. Sedangkan persyaratan-persyaratan teknis untuk membangun masih kurang detail.

Dalam pemberian izin, pejabat yang berwenang di samping mendasarkan pada terpenuhinya persyaratan permohonan IMB, juga memperhatikan ketepatan lokasi pembangunan gedung dari segi tata ruang. Dengan demikian, apabila syarat permohonan IMB terpenuhi dan lokasi pembangunannya sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, maka IMB diberikan. Mengenai persyaratan teknis bangunan gedungnya dari segi tidak menjadi pertimbangan tersendiri karena sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kualifikasi persyaratan teknis sebuah bangunan gedung. Kendatipun demikian, terkait dengan Bangunan Gedung, yang terjadi di lapangan nampaknya masih menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Hal ini antara lain tercermin dari fakta-fakta berikut:

1. Pembangunan gedung tidak memiliki IMB terutama di daerah pedesaan;
2. Pembangunan bangunan gedung yang telah memiliki IMB, tetapi secara teknis baik lokasi maupun kualitas bangunannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Ada jenis bangunan gedung tertentu yang berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya dapat dikategorikan sebagai benda cagar budaya (misalnya rumah jengki), ternyata belum ditetapkan sebagai benda/bangunan cagar budaya oleh Pemerintah Daerah. Karena itu, secara hukum perlindungan terhadap keberadaan bangunan jenis tersebut belum terjamin.

4. Sebagian besar bangunan gedung kurang diperhatikan pemenuhan persyaratan teknisnya. Munculnya berbagai persoalan di atas disebabkan oleh beberapa hal, disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah

Selanjutnya berikut ini adalah beberapa praktik dan permasalahan yang telah diidentifikasi berdasarkan data empiris:

1. Perubahan Nomenklatur Perizinan di Bidang Bangunan Gedung

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, salah satu syarat administratif dalam bangunan gedung ialah Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6, Pasal 7, dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, khususnya sub bidang bangunan gedung yang menyebutkan bahwa salah satu urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung yang menjadi kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota adalah penerbitan Izin Mendirikan Bangunan. Namun, setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja terutama dalam klaster bangunan gedung yakni pada Pasal 6 dan Pasal 36A Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dinyatakan secara tegas bahwa dalam paradigma baru tentang bangunan gedung tidak dikenal lagi istilah Izin Mendirikan Bangunan, melainkan diganti dengan istilah Persetujuan Bangunan Gedung. Istilah tersebut secara yuridis normatif tidak hanya sebatas perubahan penyebutan, tetapi juga perubahan substansi, di mana, Persetujuan Bangunan Gedung mengandung makna perizinan bangunan gedung yang disederhanakan sehingga tidak bersifat rigid seperti Izin Mendirikan Bangunan. Atas dasar itu, dalam rangka efektivitas penyelenggaraan perizinan di bidang bangunan gedung, maka diperlukan reformulasi norma dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung ini, sehingga tercipta kepastian hukum yang memberikan perlindungan bagi pejabat maupun rakyat.

2. Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Tidak Berkepastian Hukum

Persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung lebih ketat dan rigid dibandingkan dengan persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Adapun persyaratan yang ketat dan rigid sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung masih berlaku dan mengikat sebagai dasar hukum Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik, karena Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung yang mengacu pada undang-undang tersebut masih belum dicabut/dibatalkan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pemenuhan persyaratan bangunan gedung. Oleh karena itu, melalui penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung ini, maka perlu rumusan norma yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya. di samping itu, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung juga perlu mencabut Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, agar Bangunan Gedung khususnya persyaratan bangunan gedung di Kabupaten Gresik selaras dengan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, sehingga menciptakan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan di Kabupaten Gresik.

3. Peran Serta/Partisipasi Masyarakat Dalam Bangunan Gedung Tidak Dapat Dilaksanakan Secara Efektif

Masyarakat belum melaksanakan peran serta atau partisipasinya secara efektif dalam Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik. Hal tersebut dikarenakan 2 (dua) hal permasalahan yuridis, yakni (1) Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung belum mengatur mengenai pembangunan gedung yang partisipatif, (2) ruang partisipasi masyarakat yang disediakan di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung hanya terbatas pada aspek

pengawasan. Padahal, partisipasi masyarakat sangat diperlukan juga dalam proses perencanaan dan pelaksanaan bangunan gedung guna menjaga kualitas bangunan gedung yang sesuai dengan standar teknis sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga tersedianya bangunan gedung yang memenuhi keandalan, keamanan, kesehatan, dan keselamatan bagi masyarakat itu sendiri. Apabila masyarakat terus menerus dilibatkan dalam seluruh tahapan dari hulu ke hilir dalam Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik, maka seluruh pembangunan bangunan gedung di Kabupaten Gresik akan terjaga kualitasnya. Oleh karena itu, diperlukan ruang lingkup partisipasi masyarakat yang lebih luas, termasuk wewenang Perangkat daerah teknis dalam mengoptimalkan peran serta masyarakat dalam Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik yang diakomodir dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung ini.

D. KAJIAN IMPLIKASI

Ruang lingkup materi pengaturan Perda Bangunan Gedung Kabupaten Gresik tidak jauh berbeda dengan ruang lingkup pengaturan UU Bangunan Gedung. Hanya saja ruang lingkup tersebut diletakkan dalam konteks wilayah administratif yang bernama Kabupaten Gresik. Mengacu pada UU Bangunan Gedung, maka Perda Bangunan Gedung Kabupaten Gresik di dalamnya akan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut:

- a) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
- b) Standar teknis Bangunan Gedung;
- c) Proses Bangunan Gedung;
- d) Partisipasi masyarakat;
- e) Pembinaan; dan
- f) Sanksi administratif dan Ketentuan Pidana.

Berdasarkan studi pendahuluan yang dilakukan terhadap kondisi eksisting Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik, beberapa hal pokok di atas akan berdampak pada perubahan hubungan pemerintah daerah dengan masyarakatnya secara cukup mendasar, sehubungan dengan berlakunya norma baru. Format pengaturan Perda Bangunan secara jelas menunjukkan semakin intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam Bangunan Gedung yang dilakukan oleh masyarakat, yang

sebelumnya terkesan longgar. Longgarnya hubungan Pemerintah daerah dengan masyarakat nampaknya disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah, yang kesemuanya itu telah menciptakan kondisi eksisting Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik sebagaimana terlihat saat ini. Intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan pembangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat terlihat dari besarnya kewenangan Pemerintah Daerah dalam hampir semua tahapan Bangunan Gedung sebagaimana telah disebutkan di atas yang diselenggarakan oleh masyarakat. Dengan kata lain, masyarakat juga tidak dapat mengesampingkan peran Pemerintah Daerah ketika masyarakat menyelenggarakan aktivitas yang berkaitan dengan bangunan gedung. Hubungan yang semakin intensif ini menuntut perubahan peran dan kualitas pelayanan aparat Pemerintah Daerah dan perubahan perilaku di kalangan masyarakat perubahan.

Pemerintah Daerah dituntut untuk lebih responsif mendorong dan memfasilitasi masyarakat agar mengikuti ketentuan Perda bangunan gedung demi terwujudnya bangunan gedung yang fungsional dan selaras dengan lingkungannya dan secara teknis terjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahannya. Di samping itu, Pemerintah Daerah juga dituntut untuk tegas dan konsisten menegakkan Perda yang telah dibuat untuk menjamin kepastian hukum dalam Bangunan Gedung. Di lain pihak, warga masyarakat dituntut untuk lebih peduli dan taat pada ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Perda Bangunan Gedung secara konsisten.

Format pengaturan Perda Bangunan Gedung, yang di dalamnya berisi ketentuan administratif, teknis, dan kelembagaan terkait dengan Bangunan Gedung, secara pasti akan berdampak pada keuangan daerah. Dampak Perda bangunan Gedung terhadap keuangan daerah akan meliputi dua hal, yaitu bertambahnya sumber pendapatan daerah dan beban keuangan daerah. Penambahan sumber pendapatan daerah disebabkan karena Perda ini mengatur dan menegaskan kembali perlunya Izin Mendirikan Bangunan bagi setiap aktivitas pendirian bangunan. Pelayanan perizinan ini akan berimplikasi pada pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi yang ditarik dari masyarakat. Memang mengenai retribusi Izin Mendirikan Bangunan ini

telah ada sebelum Perda bangunan ini ditetapkan. Tetapi dengan berlakunya Perda ini di mana Izin Mendirikan Bangunan merupakan instrumen awal yang penting dan menentukan bagi tercapainya tujuan Bangunan Gedung. Sehubungan dengan itu, maka keseriusan Pemerintah Daerah dalam mendorong dan melayani masyarakat untuk taat dalam pengajuan Izin, Mendirikan Bangunan tidak hanya akan memberikan kontribusi positif bagi pencapaian tujuan Bangunan Gedung, tetapi juga akan berdampak pada peningkatan pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. Di samping dampak pada pemasukan keuangan daerah, Perda Bangunan juga akan berdampak pada penambahan beban keuangan daerah. Penambahan beban keuangan daerah ini disebabkan karena dalam Perda Bangunan ini diatur berbagai aktivitas yang berkaitan dengan Bangunan Gedung, yang kesemuanya berkonsekuensi pembiayaan. Misalnya, aktivitas penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang di antaranya mengharuskan Pemerintah Daerah untuk mendata bangunan gedung yang ada di wilayahnya, hal ini jelas akan berdampak pada dibutuhkanannya pembiayaan untuk aktivitas tersebut. Di samping itu, perlu dibentuknya kelembagaan yang berkaitan dengan Bangunan Gedung, misalnya yang berupa Tim Ahli Bangunan Gedung, juga akan berdampak pada diperlukannya penambahan penganggaran bagi keberadaan dan aktivitas institusi ini.

BAB III: EVALUASI DAN ANALISIS TENTANG PERATURAN YANG TERKAIT

A. KONDISI HUKUM YANG ADA

Materi muatan Perda Bangunan Gedung meliputi pengaturan tentang fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, Bangunan Gedung, kelembagaan yang berkaitan dengan Bangunan Gedung, peran serta masyarakat dalam Bangunan Gedung, dan sanksi. Berbagai materi yang dimuat dalam pengaturan Perda bangunan tersebut tentu saja berkaitan dengan berbagai peraturan perundang-undangan lain yang mengatur hal yang sama. Dengan demikian, perancangan norma dalam Perda bangunan tersebut harus memperhatikan peraturan perundang-undangan lain agar tidak terjadi tumpang tindih dan kontradiksi peraturan. Adapun peraturan perundang-undangan yang akan dijadikan kajian keterkaitannya serta evaluasi dan analisis adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
7. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;

8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14/PRT/M/2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;

19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;

Selanjutnya menilik kewenangan daerah Kabupaten Gresik terkait dengan urusan Pemerintahan yang berhubungan dengan bangunan gedung. Desain otonomi sebagaimana diformat dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, memberikan kewenangan otonomi kepada daerah secara luas, nyata, dan bertanggungjawab. Pasal 10 undang-undang tersebut menegaskan bahwa Pemerintah Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan pemerintahan yang meliputi:

- a) politik luar negeri;
- b) pertahanan;
- c) keamanan;
- d) yustisi;
- e) moneter dan fiskal nasional; dan
- f) agama.

Terhadap urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah, menurut Pasal 11 dibagi ke dalam urusan pemerintahan yang bersifat wajib dan urusan pemerintahan yang bersifat pilihan. Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi:

- a) pendidikan;
- b) kesehatan;
- c) pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d) perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e) ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat;
dan
- f) Sosial.
- g) tenaga kerja;
- h) pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- i) pangan;
- j) pertanahan;
- k) lingkungan hidup;
- l) administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- m) pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- n) pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- o) perhubungan;
- p) komunikasi dan informatika;
- q) koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- r) penanaman modal;
- s) kepemudaan dan olah raga;
- t) statistik;
- u) persandian;
- v) kebudayaan;
- w) perpustakaan; dan
- x) kearsipan.

Sementara itu, urusan pemerintahan kabupaten/kota yang bersifat pilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;

- b. pariwisata;
- c. pertanian;
- d. kehutanan;
- e. energi dan sumber daya mineral;
- f. perdagangan;
- g. perindustrian; dan
- h. transmigrasi

Dari berbagai urusan pemerintahan tersebut di atas, maka titik perhatian ada pada Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12 ayat (1). Hal ini kemudian dijabarkan dalam Lampiran Huruf C Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Sub Urusan Bangunan Gedung dimana Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten Kota memiliki kewenangannya masing-masing, yakni:

- I. Pemerintah Pusat
 - a. Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional.
 - b. Bangunan Gedung untuk kepentingan strategis nasional dan Bangunan Gedung fungsi khusus.
- II. Pemerintah Provinsi
 - a. Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi.
 - b. Bangunan Gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi.
- III. Pemerintah Kabupaten/Kota

Bangunan Gedung di wilayah Daerah kabupaten/ kota, termasuk pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Dengan melihat pembagian kewenangan pemerintahan di atas, maka jelaslah bahwa pemerintah daerah kabupaten/kota memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus bangunan Gedung yang ada di daerahnya. Hal ini diatur secara spesifik dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Terkait dengan bangunan gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 tentang Pembagian Kewenangan antara Pemerintah, Pemerintah

Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota, merinci lebih jauh jenis-jenis kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah kabupaten/Kota, yaitu sebagai berikut:

1. Penetapan peraturan daerah kabupaten/kota, mengenai bangunan gedung dan lingkungan mengacu pada norma, standar, prosedur dan kriteria nasional.
2. Penetapan kebijakan dan strategi kabupaten/kota mengenai bangunan gedung dan lingkungan.
3. Penetapan kelembagaan bangunan gedung di kabupaten/kota.
4. Penyelenggaraan IMB gedung.
5. Pendataan bangunan gedung.
6. Penetapan persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung adat, semi permanen, darurat, dan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana.
7. Penyusunan dan penetapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
8. Pemberdayaan kepada masyarakat dalam Bangunan Gedung dan lingkungannya.
9. Pemberdayaan masyarakat dalam Bangunan Gedung dan lingkungan.
10. Bangunan Gedung dan lingkungan dengan berbasis pemberdayaan masyarakat.
11. Pembangunan dan pengelolaan bangunan gedung dan rumah negara yang menjadi aset pemerintah kabupaten/kota.
12. Penetapan status bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal.
13. Pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, pedoman dan standar teknis dalam Bangunan Gedung dan lingkungannya.
14. Pengawasan dan penertiban pembangunan, pemanfaatan, dan pembongkaran bangunan gedung.
15. Pengawasan dan penertiban pelestarian bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal.

Dari berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik memiliki kewenangan menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung, dan berdasarkan kewenangan tersebut, Pemerintah

Daerah berwenang pula menetapkan Perda bangunan gedung yang akan mengatur aktivitas Bangunan Gedung yang menjadi kewenangannya

B. KETERKAITAN UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN DAERAH

Kewenangan Kabupaten/Kota di bidang bangunan gedung, berarti pemerintah berwenang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan bangunan gedung. Pengertian bangunan gedung menurut UU no 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Pasal 1 Angka 1, Bangunan Gedung didefinisikan sebagai berikut:

...”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...”

Dengan demikian, bangunan gedung yang menjadi kewenangan pemerintah Daerah adalah bangunan gedung yang dapat berupa hunian atau tempat tinggal, tempat ibadah, tempat usaha, dan bangunan-bangunan gedung yang digunakan untuk peruntukan selain itu, seperti untuk kegiatan sosial, budaya, dan kegiatan khusus.

Setiap bangunan gedung, apapun karakteristik fungsinya, harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Dengan demikian, maka norma yang terdapat dalam Perda bangunan gedung yang terkait dengan persyaratan administratif harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, apakah itu, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, dan sebagainya.

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ditentukan pula bahwa: 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. 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. Sedangkan yang dimaksud dengan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi Bangunan Gedung dan klasifikasi Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung yang dimaksud meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus. Selain fungsi Bangunan Gedung tersebut, fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran. Fungsi Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi utama. Penetapan fungsi utama dari bangunan gedung ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung. Untuk Fungsi campuran, fungsi ini terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi yang dimiliki Bangunan Gedung.

Untuk klasifikasinya, bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yakni:

- a. tingkat kompleksitas; meliputi Bangunan Gedung sederhana, Bangunan Gedung tidak sederhana, dan Bangunan Gedung khusus.
- b. tingkat permanensi; meliputi Bangunan Gedung permanen dan Bangunan Gedung non-permanen
- c. tingkat risiko bahaya kebakaran; meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah
- d. lokasi; meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang

- e. ketinggian Bangunan Gedung; meliputi Bangunan Gedung super tinggi, Bangunan Gedung pencakar langit, Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah
- f. kepemilikan Bangunan Gedung; meliputi Bangunan Gedung Negara (BGN) dan Bangunan Gedung selain milik negara
- g. klas bangunan. klas bangunan dibagi menjadi 10 (sepuluh) klas, mulai dari klas 1 sampai dengan klas 10. Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya. Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.

C. HARMONISASI VERTIKAL DAN HORISONTAL

Perda Bangunan Gedung juga harus memperhatikan secara khusus terhadap bangunan gedung eksisting yang ditetapkan sebagai cagar budaya. Hal ini karena menurut Pasal 38 (1) UU Bangunan Gedung, bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya dilindungi dan dilestarikan. Terkait dengan apa yang dimaksud dengan cagar budaya, maka perlu dirujuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya (UU Cagar Budaya). Menurut Pasal 5 UU Cagar Budaya benda, bangunan, atau struktur dapat diusulkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, atau Struktur Cagar Budaya apabila memenuhi kriteria:

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

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

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

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

Dengan demikian, pengaturan Perda Bangunan Gedung yang berhubungan dengan pembangunan bangunan gedung yang dimaksudkan untuk menciptakan perumahan baik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, maupun rumah susun, dan kawasan permukiman harus mengacu pada tercapainya tujuan sebagaimana telah dicantumkan di atas. Khusus untuk pembangunan perumahan yang berbentuk rumah susun, maka harus diperhatikan Undang Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). Menurut Pasal 1 butir 1 UU Rumah Susun, yang dimaksud dengan rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan

satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama. Penyelenggaraan pembangunan rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :

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

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

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan

- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang

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

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

- i. penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.

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

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

Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya terdiri dari :

- a. Kawasan Hutan Lindung.
- b. Kawasan Bergambut.
- c. Kawasan Resapan Air.

Kawasan perlindungan setempat terdiri dari:

- a. Sempadan Pantai.
- b. Sempadan Sungai.
- c. Kawasan Sekitar Danau/Waduk.
- d. Kawasan Sekitar Mata Air.

Sedangkan kawasan suaka alam dan cagar budaya terdiri dari :

- a. Kawasan Suaka Alam.
- b. Kawasan Suaka Alam laut dan Perairan lainnya.
- c. Kawasan pantai Berhutan Bakau.
- d. Taman Nasional, Taman Hutan Raya dan Taman Wisata Alam.
- e. Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan.

Menurut Pasal 2 Keppres Kawasan Lindung, pengelolaan kawasan lindung tersebut ditujukan untuk mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup. Di samping harus memperhatikan tata ruang, lingkungan, dan kawasan lindung dalam rangka menjaga kelestarian fungsi lingkungan, Bangunan Gedung juga harus memperhatikan keselamatan orang yang menempati bangunan gedung maupun orang yang berada di sekitarnya. Kebutuhan akan keselamatan ini begitu

mengkhawatirkan apabila dihubungkan dengan ancaman akan bahaya bencana yang dapat saja mengenai pada bangunan fisik gedung, sehingga menyebabkan roboh/runtuh. Dalam perspektif Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana (UU Bencana) dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (PP Bencana), dari aspek sumbernya bencana dapat dikategorikan ke dalam bencana alam, bencana non alam, dan bencana sosial. Menurut Pasal 4, penanggulangan bencana antara lain bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana dan juga menjamin terselenggaranya penanggulangan bencana secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh. Sehubungan dengan itu, maka Bangunan Gedung juga harus memperhatikan daerah rawan bencana dan persyaratan teknis yang tahan bencana. Bangunan Gedung secara jelas adalah pekerjaan konstruksi, dengan demikian maka proses pembangunan sebuah bangunan gedung harus tunduk juga pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa konstruksi yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

BAB IV: LANDASAN FILOSOFIS, LANDASAN SOSIOLOGIS, DAN LANDASAN YURIDIS

A. LANDASAN FISOLOFIS

Pancasila merupakan ideologi negara (*state ideology*) dan dasar filosofis (*philosophische grondslag*) serta mengandung cita hukum (*rechtsidee*) Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan kedudukan tersebut, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menentukan bahwa “Pancasila merupakan sumber dari segala sumber hukum”. Pancasila merupakan sumber hukum materiil dan landasan filosofis pembentukan atau penyusunan seluruh peraturan perundang-undangan. Untuk itu, materi muatan peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai (*values*) yang terkandung dalam Pancasila. Materi muatan peraturan perundang-undangan harus merefleksikan nilai-nilai Pancasila yang terkandung dalam Alinea ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945), yakni Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menentukan “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa, setiap orang berhak untuk mendapatkan bangunan gedung baik sebagai tempat tinggal atau hunian maupun aktivitas lainnya seperti usaha, keagamaan, dan sosial. Hal tersebut merupakan hak dasar yang harus dilindungi oleh negara baik pemerintah maupun pemerintah daerah.

Berpijak pada pemahaman konstitusional tersebut, maka hak bertempat tinggal dan melakukan aktivitas lainnya dalam bangunan gedung merupakan hak asasi manusia. Oleh karena itu, sebagai hak asasi manusia maka negara baik melalui Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah mempunyai tugas dan tanggung jawab setidaknya pada 3 (tiga) hal yaitu menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhinya (*to fulfill*). Untuk melaksanakan 3 (tiga) prinsip dasar

tersebut dalam kaitannya dengan bangunan gedung sebagai penunjang aktivitas usaha, keagamaan, sosial, dan hunian yang baik dan sehat.

Dengan dasar demikian, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik sebagai bagian dari entitas atau institusi kenegaraan, perlu merumuskan kebijakan (*policy making process*) dalam bentuk peraturan daerah yang mengatur mengenai standar teknis dan keandalan teknis bangunan gedung guna melindungi hak masyarakat untuk mendapatkan jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan dalam menerima manfaat atas bangunan gedung yang diselenggarakan di Kabupaten Gresik. Perumusan kebijakan (*policy making process*) dalam bentuk peraturan daerah tersebut juga dimaksudkan sebagai bentuk koreksi terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung yang saat ini sudah tidak relevan dengan perkembangan hukum sehingga harus diganti agar perlindungan terhadap hak masyarakat yang dijamin oleh konstitusi tetap dapat dilaksanakan secara selaras dengan kebijakan nasional.

B. LANDASAN SOSIOLOGIS

Secara sosiologis, hukum adalah alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) dan hukum adalah alat untuk memaksimalkan manfaat (*law as a to maximize overall social utility*). Sebagai alat rekayasa sosial, maka Peraturan Daerah dibentuk dengan tujuan untuk mempengaruhi perilaku masyarakat dalam berhukum, sehingga sesuai dengan apa yang diidealkan. Adapun sebagai alat untuk memaksimalkan manfaat, Peraturan Daerah harus disusun dengan tujuan untuk mendatangkan sebesar-besarnya kesejahteraan bagi masyarakat.

Mendasar pada hal tersebut, penyusunan Peraturan Daerah harus mempunyai landasan sosiologis (*sociologische grondsLag*) sebagai dasar Peraturan Daerah tersebut mempunyai validitas sosiologis (*social validity*). Validitas sosiologis ada apabila Peraturan Daerah disusun dan dibuat sesuai dengan kondisi masyarakat, kebutuhan masyarakat dan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Dalam artian bahwa, norma hukum yang ada dalam Peraturan Daerah tidak boleh bertentangan dengan kesadaran hukum, kehendak dan keyakinan hukum masyarakat dimana Peraturan Daerah tersebut dibutuhkan. Dengan kata lain, Peraturan Daerah harus disusun dan dibuat sesuai dengan kondisi dan kenyataan yang dihadapi oleh masyarakat itu sendiri, baik berupa kebutuhan, maupun tuntutan yang dihadapi oleh

masyarakat, serta kecenderungan dan harapan masyarakat. Dengan memperhatikan kondisi sosiologis, Peraturan Daerah diharapkan dapat diterima oleh masyarakat dan mempunyai daya laku serta ditata secara efektif.

Berdasarkan observasi dan wawancara yang dilakukan, telah diidentifikasi permasalahan yang dihadapi masyarakat dalam praktik Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik. Praktik penyelenggaraan selama ini mengalami kesulitan di lapangan karena adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan. Berikut ini adalah beberapa urgensi secara sosiologis terhadap pengaturan mengenai Bangunan Gedung di Kabupaten Gresik yang selaras dengan kebijakan nasional:

- a. Perubahan Nomenklatur Perizinan di Bidang Bangunan Gedung;
- b. Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Tidak Berkepastian Hukum; dan
- c. Peran Serta/Partisipasi Masyarakat Dalam Bangunan Gedung Tidak Dapat Dilaksanakan Secara Efektif.

Selain masalah yang sifatnya faktual-lapangan, ada masalah lain yang sifatnya faktual-administratif, yakni masih banyaknya bangunan gedung di Kabupaten Gresik yang sudah berdiri namun belum mengurus atau menyelesaikan syarat administratif. Hal tersebut berdampak pada efektivitas pengendalian bangunan gedung yang sesuai dengan standar teknis dan keandalan bangunan gedung. Selain itu, abainya terhadap pemenuhan persyaratan administratif tersebut juga berdampak pada tidak optimalnya upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik. Oleh karena itu, perlu dirumuskan kebijakan (*policy*) yang lebih sederhana namun tegas dan ketat, sehingga para penyelenggara bangunan gedung dapat tertib administratif dan teknis dalam menyelenggarakan bangunan gedung di Kabupaten Gresik yang nantinya akan memberikan manfaat dan dampak positif terhadap perlindungan hak-hak masyarakat.

C. LANDASAN YURIDIS

Beberapa peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan landasan yuridis dalam penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

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

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4720);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018);

9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6494) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6626);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7115);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6618);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
14. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
15. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
16. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 33) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa

Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 63);

17. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 182);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1433);
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1757) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 82);
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 149);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Gresik (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2016 Nomor 18);

BAB V: JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP PENGATURAN UNDANG-UNDANG

A. JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN

Jangkauan PERDA

Perda tentang Bangunan Gedung diarahkan untuk mengatur keseluruhan aktivitas yang terkait dengan Bangunan Gedung. Sejalan dengan UU Bangunan Gedung, maka keseluruhan aktivitas yang berkaitan dengan Bangunan Gedung meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung. Dengan demikian, maka Perda tentang Bangunan Gedung Kabupaten Gresik akan diarahkan untuk mengatur aktivitas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung. Arah pengaturan Perda tentang Bangunan Gedung di atas, dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kabupaten Gresik, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Di samping itu, dalam konteks waktu, Perda tentang Bangunan gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan di masa yang akan datang, dan juga aktivitas Bangunan Gedung di masa yang lampau dengan beberapa pengecualian.

B. RUANG LINGKUP PENGATURAN UNDANG-UNDANG

Ketentuan Umum

Pokok-pokok materi muatan yang diatur dalam Perda tentang Bangunan Gedung Kabupaten Gresik meliputi beberapa hal, yaitu: 1. ketentuan umum; 2. materi yang akan diatur; 3. ketentuan sanksi dan pidana; dan 4. ketentuan peralihan.

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai berbagai pengertian istilah, atau frasa yang digunakan dalam pengaturan Perda, yaitu sebagai berikut:

1. Daerah adalah Kabupaten Gresik.

2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik.
3. Bupati adalah Bupati Gresik.
4. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
5. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
6. Kepala Dinas Teknis adalah Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan tentang cagar budaya.
9. Bangunan Gedung 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.
10. 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.
11. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara,

anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.

12. 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. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
14. Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
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 dokumen perencanaan Daerah.
17. 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 dokumen perencanaan Daerah.
18. 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 dokumen perencanaan Daerah.
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 dokumen perencanaan Daerah.

20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
24. 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.
25. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
26. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/ atau prasarana dan sarananya.
27. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.

28. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
29. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
30. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
31. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
32. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
33. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
34. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Bangunan Gedung.
35. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
36. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
37. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.

38. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah pusat.
39. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Bangunan Gedung.
40. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
41. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi, yang diberi tugas oleh pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Bangunan Gedung.
42. 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.
43. 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 Bangunan Gedung.
44. 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 Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
45. Tim teknis adalah pihak yang ditunjuk oleh Kepala Perangkat Daerah dan mendapat kewenangan, untuk memberikan rekomendasi teknis peil banjir.

46. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan rekomendasi teknis peil banjir.
47. Peil Banjir adalah acuan ketinggian permukaan tanah yang sesuai dengan pengukuran dan perhitungan hidrologi paling aman dari risiko banjir dan dipakai sebagai pedoman pembuatan jaringan drainase agar kawasan tersebut terhindar dari banjir.
48. Hidrologi adalah ilmu yang berfokus tentang air yang ada dalam bumi baik mengenai perputarannya, penyebaran, pergerakan, eksploitasi, pengembangan, manajemen maupun segala hal yang berkaitan dengan air.
49. Kajian penataan drainase adalah penyajian analisa perencanaan sistem dan manajemen berkaitan dengan hidrologi dan drainase yang akan diselenggarakan dalam pembangunan, yang disusun oleh pihak pemohon.
50. Kajian Hidrologi adalah penyajian analisa perencanaan sistem dan manajemen berkaitan dengan hidrologi dan drainase yang akan diselenggarakan dalam pembangunan, yang disusun oleh ahli bersertifikat.

Materi Yang Diatur

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

- a. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. Standar teknis Bangunan Gedung;
- c. Proses Bangunan Gedung;
- d. Partisipasi masyarakat;
- e. Pembinaan; dan
- f. Sanksi administratif dan Ketentuan Pidana.

Fungsi

Fungsi bangunan gedung menjadi penting untuk diatur, karena penggolongan bangunan gedung berdasarkan fungsinya inilah yang merupakan pangkal tolak aktivitas Bangunan Gedung mulai dari perencanaan, perizinan, pemanfaatan, pembongkaran, hingga perawatannya. Pokok-pokok pengaturan mengenai fungsi bangunan

gedung adalah sebagai berikut: Berdasarkan fungsinya, bangunan gedung dibedakan ke dalam bangunan gedung dengan fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus, dengan karakter sebagai berikut:

- Bangunan gedung dengan fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia, dan dapat berupa rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- Bangunan gedung dengan fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, dan dapat berupa bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- Bangunan gedung dengan fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, dan dapat berupa:
 - ✓ bangunan perkantoran: perkantoran pemerintah, perkantoran niaga, dan sejenisnya
 - ✓ bangunan perdagangan: pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya
 - ✓ bangunan perindustrian: industri kecil, industri sedang, industri besar/ berat
 - ✓ bangunan perhotelan: hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya;
 - ✓ bangunan wisata dan rekreasi: tempat rekreasi, bioskop, dan sejenisnya
 - ✓ bangunan terminal: stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut; dan
 - ✓ bangunan tempat penyimpanan: gudang, gedung tempat parkir, dan sejenisnya.
- Bangunan dengan fungsi sosial dan budaya mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya, dan dapat berupa:
 - ✓ bangunan pelayanan pendidikan: sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa;
 - ✓ bangunan pelayanan kesehatan: puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B, C, dan sejenisnya;

- ✓ bangunan kebudayaan: museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
- ✓ bangunan laboratorium: laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, laboratorium kebakaran; dan
- ✓ bangunan pelayanan umum: stadion/hall untuk kepentingan olahraga, dan sejenisnya.
- Bangunan gedung dengan fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan dapat berupa bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh menteri.

Klasifikasi

Bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.

Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.

Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.

Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.

Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.

Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

Fungsi Usulan

Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

- 4) Pemerintah daerah berwenang menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- 5) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- 6) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan dari pemilik bangunan gedung dan ditetapkan oleh Pemerintah daerah/Pemerintah.

Persyaratan BG

Pokok-pokok pengaturan mengenai persyaratan bangunan gedung adalah sebagai berikut:

- 1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

- ✓ status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - ✓ status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - ✓ Persetujuan bangunan gedung.
- 2) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
 - 3) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
 - 4) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki persetujuan bangunan gedung.

- 5) Persetujuan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- 6) Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) wajib melengkapi dengan:
 - ✓ tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
 - ✓ data pemilik bangunan gedung;
 - ✓ rencana teknis bangunan gedung; dan
 - ✓ hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- 7) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- 8) Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
 - ✓ Peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung
 - ✓ Arsitektur bangunan gedung
 - ✓ Pengendalian dampak lingkungan
 - ✓ Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL); dan
 - ✓ Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum.
- 9) Persyaratan keandalan bangunan gedung yang terdiri atas :
 - ✓ Persyaratan keselamatan bangunan gedung
 - ✓ Persyaratan kesehatan bangunan gedung
 - ✓ Persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
 - ✓ Persyaratan kemudahan bangunan gedung.

Penyelenggara BG

Pokok-pokok pengaturan mengenai penyelenggara bangunan gedung adalah sebagai berikut:

- 1) Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran.
- 2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- 3) Perencanaan Teknis:

- ✓ Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- ✓ Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung, sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- ✓ Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- ✓ Dokumen rencana teknis diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- ✓ Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
- ✓ Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan izin mendirikan bangunan gedung oleh bupati.

4) Tim Ahli Bangunan Gedung

- ✓ Tim ahli bangunan gedung ditetapkan oleh bupati.
- ✓ Keanggotaan tim ahli bangunan gedung bersifat independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan
- ✓ Keanggotaan tim ahli bangunan gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruangdalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- ✓ Masa kerja tim ahli bangunan gedung adalah 1 (satu) tahun.

5) Proses Pelaksanaan Konstruksi:

- ✓ Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- ✓ Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- ✓ Pemeriksaan dokumen pelaksanaan meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- ✓ Persiapan lapangan meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- ✓ Kegiatan konstruksi meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- ✓ Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- ✓ Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

6) Pengawasan konstruksi bangunan

- ✓ Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- ✓ Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- ✓ Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan

konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- ✓ Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

7) Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

- ✓ Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- ✓ Sertifikat laik fungsi berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- ✓ Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

8) Pemanfaatan Bangunan Gedung

- ✓ Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- ✓ Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- ✓ Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

9) Pemeliharaan Bangunan Gedung

- ✓ Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan

penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- ✓ Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- ✓ Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- ✓ Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

10) Perawatan Bangunan Gedung

- ✓ Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- ✓ Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- ✓ Rencana teknis perawatan bangunan gedung disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- ✓ 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.
- ✓ Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- ✓ Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

- ✓ Hasil kegiatan perawatan dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

11) Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

- ✓ Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- ✓ Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- ✓ Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.

12) Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

- ✓ Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh pemerintah daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.
- ✓ Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada pemerintah daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- ✓ Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi 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.

13) Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

- ✓ Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- ✓ Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

14) Pelestarian Bangunan Gedung

- ✓ Perlindungan dan pelestarian meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

15) Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

- ✓ Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung 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.
- ✓ Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai berskala lokal atau setempat.
- ✓ Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- ✓ Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- ✓ Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

16) Klasifikasi Bangunan Gedung Cagar Budaya

- ✓ Klasifikasi bangunan gedung cagar budaya terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- ✓ Klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- ✓ Klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- ✓ Klasifikasi pratama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- ✓ Pemerintah daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagai bangunan gedung cagar budaya.

17) Pemanfaatan Bangunan Gedung Cagar Budaya

- ✓ Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- ✓ Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- ✓ Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari pemerintah daerah.
- ✓ Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

18) Pemugaran bangunan gedung Cagar Budaya

- ✓ Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- ✓ Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- ✓ Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

19) Pembongkaran Bangunan Gedung

- ✓ Kegiatan pembongkaran bangunan gedung meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.

20) Penetapan Pembongkaran

- ✓ Pemerintah daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- ✓ Bangunan gedung yang dapat dibongkar meliputi:
 - bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
- ✓ Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria untuk dibongkar, maka pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- ✓ Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

- ✓ Isi surat penetapan pembongkaran memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- ✓ Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh bupati.
- ✓ Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

21) Pelaksanaan Pembongkaran

- ✓ Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- ✓ Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.
- ✓ 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 sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- ✓ Rencana teknis pembongkaran harus disetujui oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- ✓ Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- ✓ Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

22) Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

- ✓ Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- ✓ Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilaporkan secara berkala kepada pemerintah daerah.
- ✓ Pemerintah daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Peran Masyarakat BG

Pokok-pokok pengaturan mengenai peran masyarakat dalam Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam Bangunan Gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- 2) Pemantauan Bangunan Gedung
 - ✓ Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
 - ✓ Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah terhadap:
 - indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi;
 - bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian; dan/atau
 - pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.
 - ✓ Pemerintah daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- 3) Penjagaan Ketertiban Bangunan Gedung
 - ✓ Masyarakat ikut menjaga ketertiban Bangunan Gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat

mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu Bangunan Gedung dan lingkungannya.

- ✓ Masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
 - ✓ Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- 4) Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis
- ✓ Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah daerah.
 - ✓ Masukan masyarakat menjadi pertimbangan Pemerintah daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- 5) Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan
- ✓ Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
 - ✓ Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh pemerintah daerah.
 - ✓ Hasil dengar pendapat publik dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah daerah.
- 6) Pelaksanaan Gugatan Perwakilan
- ✓ Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- ✓ Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:
- ✓ - perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- ✓ - perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

Pembinaan BG

Pokok-pokok pengaturan mengenai pembinaan dalam Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

- 1) Pembinaan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- 2) Pengaturan dilakukan oleh pemerintah daerah dengan penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi kabupaten/kota setempat serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- 3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- 4) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam Bangunan Gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.
- 5) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:

- pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
 - pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- 6) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
 - 7) Pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

Ketentuan Sanksi Administratif

Pokok-pokok pengaturan sanksi administratif dalam Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

1. Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
 - a) peringatan tertulis;
 - b) pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e) pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f) pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i) perintah pembongkaran bangunan gedung.
2. Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
3. Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundangundangan di bidang jasa konstruksi.

Ketentuan Sanksi Pidana

Pokok-pokok pengaturan sanksi pidana dalam Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

1. Penyidikan

1.1 Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil (PPNS) di lingkungan pemerintah daerah. Didalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:

- Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran.
- Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan.
- Memanggil seseorang untuk didengar keterangannya.
- Mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara. - Melakukan tindakan lain yang diperlukan.

1.2 Apabila di dalam pemeriksaan ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada penyidik umum. PPNS berwenang membuat berita acara, pemeriksaan. Berita acara disampaikan kepada penyidik umum.

2. Ketentuan Pidana

2.1 Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.

2.2 Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.

2.3 Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang

mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.

2.4 Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim harus memperhatikan pertimbangan TABG.

2.5 Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian.

2.6 Pidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian meliputi:

- Pidana kurungan paling lama 1(satu) tahun atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kerugian harta, benda orang lain;
- Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kecelakaan bagi, orang lain sehingga menimbulkan cacat.
- Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Ketentuan Peralihan

Pokok-pokok pengaturan ketentuan peralihan dalam Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

1. Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya peraturan daerah ini, tetap diproses sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku sebelumnya.
2. Dalam hal bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melanggar ketentuan perundang-undangan lainnya, diatur lebih lanjut oleh bupati.
3. Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.

4. Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap, yang diatur lebih lanjut oleh bupati.
5. Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut oleh bupati.
6. Pemberlakuan IMB dan SLF ditentukan sebagai berikut:
Bangunan umum (.....) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini
Bangunan hunian non sederhana (....) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini
Bangunan hunian sederhana (.....) tahun sejak diberlakukannya peraturan ini.

C. SASARAN

Sasaran Utama

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

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

BAB VI: PENUTUP

A. KESIMPULAN

Kesimpulan

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

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

- b) materi yang akan diatur;
- c) ketentuan sanksi; dan
- d) ketentuan peralihan.

B. SARAN

Saran

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

1. Berlakunya Perda tentang Bangunan Gedung akan berimplikasi pada perlu dibuatnya Peraturan Bupati untuk melaksanakan Perda ini. karena itu, pembentukan peraturan Bupati harus dilakukan dalam rentang waktu yang tidak terlalu lama, agar perda ini dapat berlaku secara efektif.
2. Perda tentang Bangunan Gedung di dalamnya mengatur banyak hal yang memerlukan perubahan perilaku masyarakat dalam Bangunan Gedung dan perilaku Aparat Pemerintah daerah dalam pengendalian dan pelayanan public terkait dengan Bangunan Gedung. Karena itu, sosialisasi perda ini menjadi kebutuhan yang tidak dapat ditunda agar masyarakat dan aparat Pemda dapat memahaminya dengan baik, dan melakukan penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan.