NASKAH AKADEMIK RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DAFTAR PUSTAKA

BUKU REFERENSI

Bruggink, *Refleksi tentang Hukum,* Alih bahasa oleh Arief Sidharta, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1966.

Corr, P. J., & Matthews, G. (Eds.), *The Cambridge Handbook of Personality Psychology*, Cambridge University Press, New York, (2009).

Dardji Darmodihardjo, *Santiaji Pancasila*, PT. Gita karya, Jakarta, 1978.

Gunawan Setiardja, *Hak-hak asasi Manusia Berdasarkan Ideologi Pancasila*, Kanisius, Yogyakarta, 1993.

Harry Alexander, *Panduan Perancangan Peraturan Daerah di Indonesia*, PT XSYS Solusindo, Jakarta, 2004.

Jimly Asshiddiqie, *Pokok-pokok Hukum Tata Negara Idonesia Pasca Reformasi,* PT. Buana Ilmu Populer, Jakarta, 2007.

Nicholas Low dan Brendan Glesson, *Politik Hijau: Kritik terhadap Politik Konvensional Menuju Politik Berwawasan Lingkungan dan Keadilan,* Alih Bahasa oleh Dariyanto, Penerbit Nusamedia, Bandung, 2009.

Sony Maulana S., "Perancangan peraturan daerah Sebagai Wujud Kontribusi Keikutsertaan Pemerintah Daerah dalam Perubahan Sosial yang Demokratis di Daerah", Makalah Disampaikan pada Bimbingan Teknis Harmonisasi Peraturan daerah Wilayah perbatasan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia, 5 September 2005.

Suparto Wijoyo, *Karakteristik Hukum Acara Peradilan Administrasi,* Airlangga University Press, Surabaya, 1999.

Philipus M. Hadjon, "Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih", Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994.

Teguh Arifiyadi, *Konsep tentang Akuntabilitas dan Implementasinya di Indonesia*, Inspektorat Jenderal Depkominfo, Jakarta, 2008.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Kabupaten Pemalang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah bagian barat yang terletak di pantai utara Pulau Jawa. Secara astronomis Kabupaten Pemalang terletak antara 1090 17' 30" – 1090 40' 30" BT dan 80 52' 30" – 70 20' 11" LS.

Kabupaten Pemalang memiliki luas wilayah sebesar 1.115,30 km2. Wilayah ini di sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa, di sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Purbalingga dan di sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Pekalongan dan di sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Tegal. Dengan demikian Kabupaten Pemalang memiliki posisi yang strategis, baik dari sisi perdagangan maupun pemerintahan.

Jumlah penduduk Kabupaten Pemalang pada tahun 2022 sebesar 1.500.754 jiwa. Jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dibandingkan jumlah penduduk perempuan, ditunjukkan oleh rasio jenis kelamin yaitu sebesar 102,82 yang berarti dari sekitar 1000 penduduk perempuan, penduduk laki-laki ada sebanyak 1.028 jiwa. Kecamatan Pemalang sebagai ibu kota kabupaten memiliki jumlah penduduk terbesar yaitu sebesar 204.524 jiwa atau sekitar 13,63 persen dari total penduduk Kabupaten Pemalang. Kepadatan penduduk di Kabupaten Pemalang mencapai 1.345 jiwa/km2. Kecamatan Comal memiliki kepadatan terbesar yaitu sebesar 3.584 jiwa/km2 yang artinya, setiap 1 km2 didiami oleh sekitar 3.584 orang.[1]

Kabupaten Pemalang memiliki topografi bervariasi. Bagian Utara merupakan daerah pantai dengan ketinggian berkisar antara 1-5 meter di atas permukaan laut. Bagian tengah merupakan dataran rendah yang subur dengan ketinggian 6-15 m di atas permukaan laut dan bagian Selatan merupakan dataran tinggi dan pengunungan yang subur serta berhawa sejuk dengan ketinggian 16-925 m di atas permukaan laut. Wilayah Kabupaten Pemalang ini dilintasi dua buah sungai besar yaitu Sungai Waluh dan Sungai Comal yang menjadikan sebagian besar wilayahnya merupakan daerah aliran sungai yang subur.Secara administratif Kabupaten Pemalang terdiri atas 14 kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah desa dan kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Pemalang, kecamatan-kecamatan tersebut adalah Pemalang, Taman, Petarukan, Bantarbolang, Randudongkal, Moga, Warungpring, Belik, Pulosari, Watukumpul, Ampelgading, Bodeh, Comal, dan Ulujami.

Arah pembangunan Kabupaten Pemalang, ada dalam visi terwujudnya Kabupaten Pemalang yang AMAN yaitu Adil, Makmur,

[1] Sumber : Kabupaten Pemalang Dalam Angka, Badan Pusat Statistik Kabupaten Pemalang, 2023, hlm, 75

Agamis dan Ngangeni. Untuk mewujudkan Kabupaten Pemalang yang AMAN ini, maka Misi Kabupaten Pemalang :

1. Mewujudkan rasa aman, ketentraman dan ketertiban masyarakat
2. Mewujudkan tata kelola penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan bersih
3. Mewujudkan pembangunan mental dan karakter masyarakat yang Agamis, Toleran dan Gotong Royong
4. Mewujudkan keterpaduan pembangunan perdesaan dan perkotaan
5. Mewujudkan kemandirian ekonomi berbasis pada potensi lokal
6. Mewujudkan pembangunan infrastruktur yang kuat dan berkesinambungan.

Sebagai bagian *ikhtiar* dalam mewujudkan visi dan misi Kabupaten Pemalang di atas, tidak ada kata lain selain saat ini Kabupaten Pemalang tengah "mempercantik diri" dengan pembangunan baik yang dilaksanakan oleh Pemerintahannya maupun masyarakat Kabupaten Pemalang. Pembangunan adalah instrumen penting dalam mempercepat terwujudnya masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera (*walfare state).* Tetapi juga perlu disadari, pembangunan mempunyai dimensi yang cukup *debatable* jika dihadapkan dengan kelestarian lingkungan. Karena pembangunan itu sendiri akan "mengorbankan" atau mempengaruhi eksistensi lingkungan (alam). Sehingga untuk keselarasan antara pembangunan (*development)* dengan lingkungan (*environment)* diperlukan regulasi yang tangguh untuk menjaga keseimbangan dan kelestarian alam.

Bangunan adalah bagian nyata dari adanya pembangunan. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Undang-undang tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan

tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Bangunan Gedung. Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah. Pengaturan dalam undang-undang ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

Peningkatan pembangunan sebagai akibat dari peningkatan realisasi investasi di Kabupaten Pemalang, perlu diimbangi dengan upaya pengaturan dan pengendalian pelaksanaan pembangunan. Pengaturan dan pengendalian dilakukan dengan tujuan agar terjadi kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan terkendalinya pelaksanaan pembangunan sesuai dengan fungsi sehingga perencanaan tata ruang bisa berlangsung optimal. Selain itu, pengaturan dan pengendalian

bertujuan untuk mewujudkan bangunan yang fungsional, andal, seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan, setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan, serta harus diselenggarakan secara tertib. Dalam tata kelola penyelenggaraan bangunan ini, secara *existing* Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang berpedoman terhadap ketentuan Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung. Peraturan Daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan Gedung, meliputi : aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan Gedung, aspek, aspek hak dan kewajiban pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung dalam tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung, aspek Peran Masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Dinamika masyarakat yang terus berkembang, mempengaruhi kebutuhan hukum yang sejalan dengan perubahan masyarakat yang terjadi. Untuk menselaraskan dengan dinamika masyarakat, Pada Tahun 2021, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah ini sebagai mandate dari ketentuan Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini terbagi kedalam VIII bab, 349 pasal.

Salah satu perubahan yang terdapat di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021, misalnya penamaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah dihapus dan diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), kemudian terkait dengan adanya ketentuan tentang Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung sebagai tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung, adanya ketentuan tentang pelestarian dan lain sebagainya menjadi bagian urgensi Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang mengganti Perda Nomor 23 tahun 2016 tentang Bangunan Gedung untuk menselaraskan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya. Dalam proses pergantian produk hukum ini, diperlukan Naskah Akademik sebagai hasil kajian yang komprehensif tentang Bangunan dan Gedung.

Penyusunan Naskah Akademik ini ditujukan untuk menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai substansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses legislasi di DPRD dan sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Perda Bangunan Gedung di Kabupaten Pemalang. Dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang melalui Dinas Pekerjaan Umum sudah menyusun program yang dimaksud untuk membangun, meningkatkan dan memelihara gedung di daerah-daerah yang berpotensi sosial maupun ekonomi dengan meningkatkan sarana dan prasarana yang ada di Lingkungan Kabupaten Pemalang tersebut,

guna melancarkan serta meningkatkan intensitas perekonomian di Kabupaten Pemalang..

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diuraikan di atas, maka dalam pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang mengenai Bangunan Gedung ini perlu didahului dengan penelitian yang memadai. Mengenai hal-hal apa yang akan dan harus diatur, apa yang menjadi landasan filosofis, yuridis, dan sosiologisnya serta bagaimana asas-asasnya, sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara akademis. Untuk itu, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang merasa perlu untuk menyusun naskah akademik pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang mengenai Bangunan Gedung.

B. Maksud Penyusunan Naskah Akademik dan Draf Raperda adalah:

1. Sebagai landasan ilmiah bagi penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang tentang Bangunan Gedung, yang memberikan arah dan ruang lingkup dari Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk, serta membahas peluang dan tantangan yang akan dihadapi dalam pemberlakuan Peraturan Daerah tersebut.
2. Sebagai acuan atau referensi dalam proses penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang tentang Bangunan Gedung dan sebagai dasar penelitian yang komprehensif sehingga memiliki tingkat validitas yang dapat dipertanggungjawabkan, serta sebagai sarana menciptakan tatanan peraturan perundang-undangan yang baik, berkualitas, dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien.

C. Tujuan penyusunan Naskah Akademis dan draf Raperda adalah:

1. Sebagai dasar dalam menyelesaikan permasalahan yang terkait dengan Bangunan Gedung yang masih terbatas di Kabupaten Pemalang;
2. Menyusun konsep (draf) Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
3. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang tentang Bangunan Gedung, sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan dalam kehidupan berbangsa, bernegara, dan bermasyarakat;
4. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang tentang Bangunan Gedung;
5. Merumuskan upaya yang akan dilakukan untuk melengkapi dan menjabarkan pengaturan yang akan dituangkan dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang tentang Bangunan Gedung;

6. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

D. Sasaran

Sasaran yang akan diwujudkan dengan dibentuknya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, antara lain:

1. Melindungi segenap bangsa dan untuk memajukan kesejahteraan umum, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Mengimplementasikan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung pada lapisan masyarakat Kabupaten Pemalang

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitan hukum normatif dan empiris.

   Penelitian hukum normatif dengan melakukan kajian terhadap bahan-bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan dan kajian buku-buku atau bahan pustaka yang ada. Dalam penelitian hukum normatif ini penulis melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum yang bertitik tolak dari bidang-bidang tata hukum tertentu, dengan cara mengadakan identifikasi terdahulu terhadap kaidah-kaidah hukum yang telah dirumuskan dalam perundang-undangan tertentu. Dalam penelitian ini penulis melakuan penelitian terhadap asas-asas hukum yang berkaitan dengan kerukunan umat bergama. Sehingga sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan bersifat menggambarkan hasil penelitian tersebut.

   Pendekatan hukum empiris terdiri dari penelitian terhadap nilai-nilai yang hidup di masyarakat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

2. Sumber Data

   Sumber data penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian hukum merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan data hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil kepustakaan berebagai literature atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penilitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan tertier.

   1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum mengikat.
   2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang

merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan mengarahkan penelitian ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam buku, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, jurnal hukum, dan situs-situs internet yang berkaitan dengan bahan hukum penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Data primer dikumpulkan dengan cara wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung dan mendalam *(in depth interview).*

Data sekunder dikumpulkan dengan cara kajian pustaka atau studi dokumenter, yaitu bahan–bahan hukum yang dijadikan sebagai data-data penelititan bersumber dari telaah arsip atau studi pustaka seperti, buku-buku, artikel, peraturan perundang-undangan serta karya para pakar yang terkait dengan materi dalam naskah akademik ini.

4. Analisis Data

Dalam penelitian ini, data-data yang terdapat didalamnya dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menguraikan atau mendeskripsikan data-data yang telah memperoleh dan membandingkannya dengan teori-teori yang digunakan oleh peneliti. Kemudian dalam menarik kesimpulan, penelitian menggunakan metode berfikir deduktif, yakni menarik kesimpulan dari pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi pertanyaan atau dalil yang bersifat khusus.

F. Sistematika Naskah Akademik

Laporan hasil penyusunan naskah akademik terdiri dari 6 bab, secara sistematis disusun sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini dikemukakan uraian tentang latar belakang, identifikasi masalah; tujuan dan kegunaan naskah akademik; metode penelitian

Bab II Kajian Teoritis dan Praktik Empiris. Pada bab ini diuraikan tentang kajian teoritis, kajian terhadap asas/prinsip yang terkait dengan penyusunan norma, kajian terhadap praktik penyelenggaraan, kondisi yang ada, serta permasalahan yang dihadapi masyarakat, kajian terhadap implikasi penerapan sistem baru yang akan diatur dalam Undang-Undang atau Peraturan Daerah terhadap aspek kehidupan masyarakat dan dampaknya terhadap aspek beban keuangan negara.

Bab III Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait. Pada bab ini dikemukakan tentang analisis peraturan perundangan yang menjadi dasar hukum dan pedoman penyusunan rancangan peraturan perundangan.

Bab IV Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis. *Pada bab ini dikemukakan tentang analisis landasan filosofis, landasan sosiologis dan landasan yuridis pentingnya penyusunan rancangan peraturan daerah.*

Bab V Jangkauan, Arah Pengaturan, Dan Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah. *Meliputi : Jangkauan dan Arah Pengaturan; Ruang Lingkup Materi Muatan*

Bab VI Penutup. *Pada bab ini dikemukakan tentang simpulan dan saran tindak lanjut.*

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoretis

1. Asas/Prinsip Hukum Dalam Penyusunan Raperda Bangunan Gedung

Asas mempunyai kedudukan di atas norma, atau meta norma[1]. Dengan demikian, maka nilai-nilai yang terkandung dalam asas-asas tersebut sudah seharusnya menjadi penuntun dalam penetapan norma. Dengan kata lain, penetapan norma wajib merujuk pada asas-asas yang telah diterapkan. Sehubungan dengan itu, maka ruang lingkup, substansi, dan arah peraturan perundang-undangan tidak dapat dilepaskan dari asas-asas yang melandasinya. Asas-asas tersebut dapat ditelusur dari 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 penyelenggaraan bangunan gedung yang bermuara pada keinginan mewujudkan hak masyarakat atas suatu tempat tinggal yang layak, sehat, dan aman. Jadi persoalannya adalah, dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung, prinsip-prinsip dasar apa yang harus diperhatikan dan dijadikan landasan, agar penyelenggaraan bangunan gedung tersebut dapat mewujudkan hak masyarakat sebagaimana telah disebutkan tadi, sehingga derajat kesejahteraan masyarakat dapat dicapai secara optimal.

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 nilainilai 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.

[1] Bruggink, Refleksi tentang Hukum,

Uraian ini memberikan penegasan bahwa pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada asas manfaat.

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

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

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

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

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

Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dengan mendasarkan diri pada asas keseimbangan antara hak dan kewajiban, baik dari sisi negara, orang yang memiliki bangunan gedung maupun masyarakat masyarakat pada umumnya.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung secara mendasar ditujukan sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan untuk kepentingan mewujudkan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, dan sasaran akhir penyelenggaraan bangunan gedung adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Kualitas kesejahteraan masyarakat tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat kesejahteraan tersebut, yang salah satunya antara lain berasal dari tempat tinggal di mana manusia melakukan kegiatan sosialnya, serta lingkungan hidup

sebagai tempat di mana manusia hidup dan menjalani kehidupannya. Sehubungan dengan itu, mewujudkan kesejahteraan masyarakat harus pula menyangkut upaya mewujudkan bangunan gedung yang layak, aman, dan nyaman, serta menjaga lingkungan agar terbebas dari kerusakan dan pencemaran. Kerusakan lingkungan akan terjadi ketika daya dukung lingkungan mengalami penurunan dan pencemaran lingkungan terjadi ketika daya tamping 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 mahluk hidup lain.

Dengan demikian, penyelenggaraan bangunan gedung sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, di dalamnya juga menyangkut upaya menjaga kesehatan lingkungan dengan cara menciptakan tempat tinggal yang nyaman dan aman.

Sehubungan dengan itu maka penyelenggaraan bangunan gedung haruslah didasarkan pada asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi. Kendatipun pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung ditujukan untuk mencapai derajat kesehatan masyarakat, namun hal tersebut mestinya dilakukan bukan semata-mata berdasarkan pertimbangan fisik bangunan gedung semata, tetapi juga berdasarkan pertimbanganpertimbangan dari berbagai faktor lainnya. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengarahkan dan mengendalikan aktivitas pembangunan, pemeliharaan, dan pembongkaran bangunan gedung, bukanlah semata-mata persoalan pekerjaan umum saja. Di dalamnya akan terkait dengan persoalan tata ruang, lingkungan, pertanahan, dan sectorsektor lain.

Sehubungan dengan itu, kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dalam suatu langkah keterpaduan untuk menyatukan berbagai sektor urusan pemerintahan dalam satu kesamaan persepsi. Agar tujuan mulia meningkatkan derajat kesehatan masyarakat didukung oleh semua pihak yang berkepentingan.

Karena pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung didasarkan pada berbagai asas di atas, maka hal ini berarti penyelenggaraan bangunan gedung tersebut telah dilakukan dengan memperhatikan berbagai kepentingan. Ketika berbagai kepentingan yang terkait telah dipertimbangkan dalam proses pengambilan keputusan, maka itu berarti menjamin keadilan. Konsep tentang keadilan berkaitan dengan hubungan bagaimana seorang manusia terhubung secara moral dengan

dunia/alam sekitar[2]. 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[24]. 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 materiil maupun spiritual. Jadi, keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia berarti bahwa setiap orang Indonesia medapatkan perlakuan yang adil dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi dan kebudayaan. Oleh karena kehidupan manusia itu meliputi kehidupan jasmani dan kehidupan rokhani, maka keadilan itupun meliputi keadilan di dalam pemenuhan tuntutan-tuntutan hakiki bagi kehidupan jasmani dan rokhani[3].

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

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[4]:

---

[2] Nicholas Low dan Brendan Glesson, Politik Hijau: Kritik terhadap Politik Konvensional Menuju Politik Berwawasan Lingkungan dan Keadilan, Alih Bahasa oleh Dariyanto, Penrbit Nusamedia, Bandung, 2009, hlm. 69. [24] Ibid., hl. 70.

[3] Dardji Darmodihardjo, Santiaji Pancasila, PT. Gita karya, Jakarta, 1978, hlm. 46.

[4] Suparto Wijoyo, Karakteristik Hukum Acara Peradilan Administrasi, Airlangga University Press, Surabaya, 1999, hlm. 42.

a. kedudukan badan perwakilan rakyat (*positie vertegen woordigende 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*).

Dari kelima asas tersebut, karena prinsip demokrasi berkaitan dengan prosedur dan substansi dalam penyelenggaraan pemerintahan, maka ada dua asas yang mempunyai posisi penting dari kelima asas di atas, 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 badanbadan 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[5]. 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 penyelenggaraan bangunan gedung. Melalui dua asas ini, masyarakat menjadi berhak atas informasi dan berhak

[5] Philipus M. Hadjon, Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih, Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994, hlm. 6.

pula untuk memberikan masukan dalam soal-soal yang berkaitan dengan penyelenggaraan 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 individuindividu 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 mengimlementasikan standar-standar tersebut[6].

Akuntabilitas juga merupakan instrumen untuk kegiatan kontrol terutama dalam pencapaian hasil pada pelayanan publik. Dalam hubungan ini, diperlukan evaluasi kinerja yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pencapaian hasil serta cara-cara yang digunakan untuk mencapai semua itu. Pengendalian (control) sebagai bagian penting dalam manajemen yang baik adalah hal yang saling menunjang dengan akuntabilitas. Dengan kata lain pengendalian tidak dapat berjalan efisien dan efektif bila tidak ditunjang dengan mekanisme akuntabilitas yang baik demikian juga sebaliknya.

Uraian di atas secara jelas menggambarkan bahwa asas akuntabilitas merupakan asas yang mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan terutama berkaitan dengan keharusan adanya pertanggungjawaban penyelenggara pemerintahan terhadap setiap kegiatan dan hasil akhir penyelenggaraan pemerintahan kepada masyarakat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi.

Dikaitkan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, maka asas ini mengandung arti bahwa keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dapat

[6] Teguh Arifiyadi, Konsep tentang Akuntabilitas dan Implementasinya di Indonesia, Inspektorat Jenderal Depkominfo, Jakarta, 2008, hlm. 2

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 Pemalang 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.

2. Peran dan Fungsi DPRD

Sebagai pengemban peran perwakilan rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) secara teoritis memegang tiga peran. Pertama, sebagai agen perumus agenda bagi masyarakat yang diwakilinya. Kedua, DPRD berperan sebagai lembaga yang mengamban misi pengelolaan konflik dalam masyarakatnya. Ketiga, DPRD adalah mengembang peran integratif dalam masyarakatnya.[6]

Secara teknis, fungsi legislatif sering dimaknai sebagai fungsi perumusan pertauran perundang-undangan. Namun secara generik, fungsi ini bisa difahami sebagai pengekspresian kehendak masyarakat di daerah. Jelasnya, yang lebih penting bukan hanya terumuskannya ketentuan perundang-undangan, melainkan terekspresikannya ketentuan-ketentuan tersebut sebagai hasil kesepakatan berbagai fihak yang terkait, khususnya yang bakal terkena akibat dari diberlakukannya peraturan perundang-undangan tersebut.

Secara yuridis, tugas Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sebagai lembaga Legislatif Daerah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah mempunyai tugas dan wewenang yaitu :

1. Membentuk Peraturan Daerah yang dibahas dengan Kepala Daerah untuk mendapatkan persetujuan bersama.
2. Membahas dan menyusun rancangan Peraturan Daerah tentang APBD bersama Kepala Daerah.

---

[6] Purwo Santoso, Optimalisasi Fungsi DPRD : Penetapan Agenda dan Pengembangan Kemitraan; Makalah; Disampaikan dalam Workshop DPRD Kabupaten Lombok Tengah, di selenggarakan di Yogyakarta pada tanggal 9-10 Oktober 2000.

3. Melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah dan peraturan perundang-undangan lainnya, peraturan kepala daerah, APBD, kebijakan pemerintah daerah dalam melaksanakan program pembangunan daerah, dan kerja sama Internasional di daerah.
4. Mengusulkan pengangkatan dan pemberhentian Kepala Daerah / Wakil Kepala Daerah kepada Presiden melalui Menteri Dalam Negeri bagi DPRD Propinsi dan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Gubernur bagi DPRD kabupaten / kota.
5. Memilih Wakil Kepala Daerah dalam hal terjadi kekosongan jabatan Wakil Kepala Daerah.
6. Memberikan pendapat dan pertimbangan kepada pemerintah daerah terhadap rencana perjanjian Internasional di daerah.
7. Memberikan persetujuan terhadap rencana kerjasama Internasional yang dilakukan oleh pemerintah daerah.
8. Meminta laporan keterangan pertanggungjawaban kepala daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah.
9. Membentuk panitia pengawasan pemilihan kepala daerah.
10. Melakukan pengawasan dan meminta laporan KPUD dalam penyelenggaraan pemmilihan kepala daerah.
11. Memberikan persetujuan terhadap rencana kerja sama antara pemerintah daerah dan dengan pihak ketiga yang membebani masyarakat dan daerah.

Untuk melaksanakan fungsi, tugas dan kewenangannya tersebut di atas, maka Dewan Perwakilan Rakyat Daerah mempunyai hak dan kewajiban yaitu :

1. Hak interpelasi, hak angket, hak menyatakan pendapat;
2. Mengajukan rancangan peraturan daerah;
3. mengajukan pertanyaan;
4. menyampaikan usul dan pendapat;
5. memilih dan dipilih;
6. membela diri;
7. hak imunitas;
8. hak protokoler;
9. hak keuangan dan administratif.

Adapun kewajiban Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah :

1. Mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan menaati segala peraturan perundang-undangan;
2. melaksanakan kehidupan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah;
3. mempertahankan dan memilihara kerukunan nasional serta keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. memperjuangkan peningkatan kesejahteraan rakyat di daerah;
5. menyerap, menampung, menghimpun, dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat;
6. mendahulukan kepentingan negara di atas kepentingan pribadi, kelompok, dan golongan;
7. memberikan pertanggungjawaban atas tugas dan tanggungjawab moral dan politis terhadap daerah pemilihannya;
8. menaati Peraturan Tata Tertib, Kode Etik, dan sumpah/janji anggota DPRD;
9. menjaga norma dan etika dalam hubungan kerja dengan lembaga yang terkait.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi serta wewenang Dewan Perwakilan Rakyat Daerah tersebut, DPRD Kabuapten Pemalang dalam melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah, tidak mengesampingkan pihak-pihak di luar Dewan Perwakilan Rakyat Daerah seperti Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), pihak Akademisi, maupun masyarakat itu sendiri selaku objek maupun subjek dari semua elemen Kebijakan Pemerintah Daerah dan Peraturan Daerah yang telah ditetapkan atau diputuskan. Jadi dapat dikatakan fungsi pelaksanaan pengawasan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pemalang tidak berdiri sendiri karena terkait dengan berbagai pihak yang seringkali memberi masukan terhadap hal –hal yang dirasa menyimpang dari kebijakan maupun Peraturan yang ada.

Dalam melaksanakan tugas dan wewenang Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pemalang, dibantu oleh Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang merupakan unsur setaf. Berawal dari pemikiran tersebut di atas, secara normatif Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagai lembaga legislatif daerah dengan kedudukan, hak dan kewenangannya diharapkan mamapu berkiprah lebih besar dalam rangka menata kembali kehidupan nasional bangsa Indonesia guna mewujudkan kehidupan masyarakat yang demokratis, makmur dan berkeadilan.

3. Kedudukan DPRD Dalam Sistem Pemerintahan Daerah

Ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) adalah konstitusi negara Indonesia yang merupakan hasil kesepakatan seluruh rakyat, yang keberlakuannya berlandaskan pada legitimasi kedaulatan rakyat. Sehingga UUD NRI 1945 merupakan hukum tertinggi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia.

Salah satu materi penting konstitusi adalah pengaturan tentang lembaga negara, dalam bentuk kekuasaan yang diterjemahkan ke dalam tugas dan wewenang lembaga negara. Tercapai tidaknya tujuan bernegara, berujung pada bagaimana lembaga-lembaga negara tersebut melaksanakan tugas dan wewenang konstitusionalnya serta hubungan antar lembaga negara.

Meminjam pendapat William G. Andrews[7], konstitusi mengatur dua hubungan yang saling berkaitan satu sama lain, yaitu: Pertama, hubungan antara pemerintahan dengan warga negara; dan Kedua, hubungan antara lembaga pemerintahan yang satu dengan lembaga pemerintahan yang lain. Karena itu, biasanya, isi konstitusi dimaksudkan untuk mengatur mengenai tiga hal penting, yaitu menentukan pembatasan kekuasaan organ-organ negara, meng¬atur hubungan antara lembaga-lembaga negara yang satu dengan yang lain, dan mengatur hubungan kekuasaan antara lembaga-lembaga negara dengan warga negara.

Menarik dikaji, DPRD yang secara kelembagaan ditetapkan dalam UUD NKRI 1945 Pasal 18 ayat (3) "Pemerintahan daerah propinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum." Dalam praktiknya, meski lahir dari rahim Pemilu sebagai penanda kedaulatan rakyat, kedudukan DPRD tidak seperti DPR RI sebagai lembaga legislatif yang juga lahir atas perintah UUD NRI 1945.

Pada masa Orde Baru, kedudukan DPRD adalah salah satu unsur dari pemerintahan daerah atau eksekutif sebagaimana diatur dalam Pasal 11 UU Nomor 5 tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah. DPRD diposisikan sebagai mitra Kepala Daerah dalam perumusan sekaligus implementasi kebijakan di daerah, daripada sebagai fungsi kontrol dan penyeimbang kekuatan eksekutif. Dalam kedudukannya yang demikian, DPRD sama sekali tidak mencerminkan representasi rakyat di daerahnya. Oleh karena itulah dalam Pasal 14 UU Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, kedudukan DPRD dikembalikan kepada fungsi aslinya, yakni sebagai badan legislatif. Seiring dengan fungsi barunya ini, DPRD diberikan hak untuk meminta

[7]mastemu.blogspot.com/ *kedudukan-dprd-menurut-uu-nomor-23-tahun-2014*.html. diakses tanggal 7 Mei 2023

pertanggungjawaban Kepala Daerah, yang tidak ada dalam UU Nomor 5 tahun 1974. Selanjutnya, UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah mengembalikan DPRD sebagai bagian dari penyelenggara pemerintahan daerah. Kini dengan dikeluarkannya UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, bagaimana Kedudukan dan Kewenangan DPRD di Indonesia? Perdebatan dalam isu kedudukan dan kewenangan DPRD menyentuh pertanyaan mendasar, apakah DPRD didudukkan secara tegas sebagai lembaga legislatif sebagaimana dikenal dalam konsep Trias Politica atau didudukkan sebagai sabagai salah satu unsur pemerintahan daerah? .

Kajian mengenai lembaga legislatif tidak terlepas dari teori pembagian kekuasaan menurut John Locke atau Montessque yang sangat terkenal dengan teori Trias Politica. Dalam teori ini ada dua aspek penafsiran yaitu, pertama yang disebut *"Separation of Power"* dan yang kedua *"Distribution of Power".* Konsep *Separation of Power* diartikan sebagai pemisahan secara tegas fungsi legislatif, eksekutif dan yudikatif. Oleh karena itu lembaga tersebut menjalankan fungsinya masing-masing dan tidak terjadi *overlapping* dalam menjalankan fungsinya. Ketiga lembaga memiliki kekuasaan yang sama kuat dan tidak ada celah untuk saling mencampuri, sehingga akan terjadi keseimbangan dalam kekuasaan atau disebut "Balance of Power". Adapun konsep *Distribution of Power* diartikan sebagai Pembagian Kekuasaan. penafsiran mengenai pembagian kekuasaan yaitu bahwa masing-masing lembaga politik mendapat porsi atau bobot tugas yang sama atau seimbang, atau juga mungkin pembagian kekuasaan tidak seimbang antara kekuasaan eksekutif, legislatif, yudikatif. Apabila dalam pembagian kekuasaan cenderung lembaga legislatif yang lebih besar atau lebih kuat disebut *"legislative heavy".* Sedangkan apabila pembagian kekuasaan cenderung eksekutif yang lebih besar atau lebih kuat disebut *"Executive Heavy".*

Perdebatan kedudukan DPRD mengemuka ketika konsep yang meletakkan DPRD sebagai badan legislatif dalam UU Nomor 22 Tahun 1999 diubah menjadi DPRD sebagai unsur pemerintahan daerah yang digunakan dalam UU Nomor 32 Tahun 2004 sebagaimana telah dicabut dengan UU Nomor 23 Tahun 2014.

Dalam UU Nomor 22 Tahun 1999, khususnya dalam ketentuan umum, yang secara tegas merumuskan DPRD sebagai Badan Legislatif Daerah. Dalam Pasal 16 ayat (1) dan (2) UU Nomor 22 Tahun 1999 disebutkan bahwa DPRD sebagai lembaga perwakilan rakyat di Daerah merupakan wahana untuk melaksanakan demokrasi berdasarkan Pancasila; dan DPRD sebagai Badan Legislatif Daerah berkedudukan sejajar dan menjadi mitra dari Pemerintah Daerah.

Penegasan kedudukan DPRD sebagai lembaga perwakilan rakyat dan Lembaga Legislatif Daerah dalam UU Nomor 22 Tahun

1999 diikuti dengan penguatan DPRD dengan memberikan tugas, kewenangan dan hak yang lebih besar pada DPRD. Salah satunya adalah hak DPRD untuk meminta pertanggungjawaban Gubernur, Bupati dan Walikota. Bahkan dalam Pasal 20 UU Nomor 22 Tahun 1999 diamanatkan bahwa ketika dalam menjalankan haknya untuk meminta keterangan tidak diindahkan oleh pejabat negara, pejabat pemerintah atau warga masyarakat, maka yang bersangkutan bisa diancam dengan pidana kurungan paling lama satu tahun karena merendahkan martabat dan kehormatan DPRD *(contempt of parliament).* Penguatan posisi DPRD dalam periode 2000-2004 telah memberikan dampak pada hubungan eksekutif dan legislatif yang lebih setara. Namun, penguatan DPRD menimbulkan reaksi dari berbagai kalangan, yang menyebutkan UU Nomor 22 Tahun 1999 melahirkan fenomena *legislative heavy.*

Di tengah arus kuat kritik atas fenomena *legislative heavy*, berlangsung pula proses amandemen kedua UUD NRI 1945. Amandemen kedua UUD NRI menghasilkan beberapa pasal yang berkaitan dengan DPRD. Dalam pasal 18 ayat (3), disebutkan; "Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum" Pasal 18 ayat ayat (6) "Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan" serta pasal 18 ayat (7) yang berbunyi "Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang". Tentu akan muncul pertanyaan atas rumusan amandemen kedua itu; Apakah kalimat "Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota memiliki DPRD" bisa diartikan sebagai upaya menegaskan DPRD sebagai salah satu unsur pemerintahan daerah? Paradigma DPRD sebagai bagian pemerintahan daerah nampak dalam UU Nomor 22 Tahun 2003 tentang Susunan dan Kedudukan MPR, DPR, DPD dan DPRD. Walaupun dalam Pasal 1 butir (4) yang dimaksud DPRD "Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945".

Namun dalam Pasal 60 dan 76 dalam UU Nomor 22 Tahun 2003 sebagaimana telah dicabut dengan UU Nomor 17 Tahun 2014, disebutkan bahwa DPRD Provinsi dan Kabupaten atau Kota merupakan lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai lembaga pemerintahan daerah. Sementara dalam bagian penjelasan disampaikan bahwa : "Yang dimaksud dengan lembaga pemerintahan daerah adalah pemerintah daerah dan DPRD yang berada di tingkat Provinsi dan Kota/ Daerah. Sedangkan pemerintah daerah terdiri atas kepala daerah beserta perangkat daerah".

Ketentuan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, DPRD kembali dirumuskan ulang dari kedudukan sebagai Badan Legislatif

Daerah menjadi sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Hal itu juga ditegaskan kembali dalam Pasal 40 UU Nomor 32 Tahun 2004. Dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 1 ayat (4) kedudukan DPRD sebagai penyelenggara pemerintahan daerah kembali dikuatkan. Pergeseran kedudukan DPRD dari Badan Legislatif Daerah ke sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah didasarkan atas beberapa perspektif dominan yang dianut oleh para perumus UU Nomor 32 Tahun 2004 sebagaimana telah diganti dengan UU Nomor 23 Tahun 2014. *Pertama*, dalam sistem negara kesatuan *(unitarian state)* tidak dikenal badan legislatif di tingkat daerah. Badan legsilatif hanya berada di level nasional. Oleh karena itu, dalam cara berpikir UU Nomor 23 Tahun 2014, DPRD bukan (murni) lembaga legislatif. *Kedua,* karena DPRD bukan lembaga legislatif daerah, maka DPRD harus didudukan sebagai salah satu unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah bersama-sama kepala daerah. Dengan demikian, DPRD berada dalam ranah yang sama dengan pemerintah daerah dalam struktur hubungan dengan pemerintah pusat. Atau dengan kalimat yang lebih ringkas DPRD berada dalam rejim pemerintahan daerah.

Pasca UU Nomor 32 Tahun 2004 diganti menjadi UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, eksistensi DPRD menjadi lebih terang benderang sekalipun pada sisi lain tetap mengandung misteri. Kejelasan eksistensi DPRD tersebut setidaknya terlihat dalam pasal 2 UU Nomor 23 Tahun 2014 dimana kedudukan DPRD adalah pejabat daerah. Selama ini satu-satunya entitas yang tidak jelas jenis kelaminnya adalah DPRD, apakah pejabat negara atau pejabat daerah. Konsekuensi sebagai pejabat daerah inilah yang menjadi dasar mengapa diperlukan revisi terhadap PP Nomor 24 Tahun 2007 dan turunan revisinya PP Nomor 37 dan Nomor 21 Tahun 2008) Tentang Kedudukan Protokol dan Keuangan Pimpinan dan Anggota Dewan.

Lamanya penyesuaian status DPRD sebagai pejabat daerah tersebut mengakibatkan DPRD sulit untuk diperlakukan sebagai pejabat daerah dibanding Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah yang selama ini statusnya jelas sebagai Pejabat Negara.

Persoalan yang selalu muncul adalah apakah perlakuan terhadap DPRD setaraf dengan pejabat eselon tertentu di level pemerintah provinsi dan kabupaten/kota ataukah perlakuan terhadap DPRD hanya pada soal keprotokoleran dan keuangan semata. Pada soal protokoler misalnya, apakah perlakuan terhadap DPRD sama persis dengan pejabat daerah sekelas pimpinan tinggi pratama, madya atau utama. Atau, karena UU Nomor 5 Tahun 2014 Tentang ASN tak mengenal istilah eselonisasi sebagaimana UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, apakah perlakuan terhadap DPRD setaraf dengan eselon dua atau eselon satu di level provinsi. Dalam konteks keuangan bagi pimpinan dan anggota DPRD, apakah standar gaji dan tunjangan sama juga

dengan pejabat daerah yang disetarakan dengan itu (eselon atau pejabat tinggi tertentu). Masalahnya, bila kedudukan DPRD disamakan dengan pejabat pemerintah daerah, maka perhitungan gaji pokok DPRD semestinya tidak lagi didasarkan pada gaji pokok kepala daerah sebagai pejabat negara, tetapi didasarkan pada gaji pokok pejabat pemerintah daerah. Jika hal itu disepakati maka kemungkinan gaji pokok DPRD jauh lebih tinggi dibanding standar gaji pokok kepala daerah dan wakil kepala daerah yang hingga saat ini juga belum mengalami perubahan.

B. Kajian Praktik Empiris

Kabupaten Pemalang memiliki posisi yang strategis, baik dari sisi perdagangan maupun pemerintahan. Dan menyimpan potensi sumber daya alam dengan panorama keindahan alam yang memikat serta sumber daya manusia yang sangat besar menjadikan Kabupaten Pemalang sebagai sebuah potensi laksana permata yang terpendam yang siap untuk digali.

Topograf alamnya yang berupa dataran pantai, dataran rendah, dataran tinggi serta daerah pegunungan sehingga menjadikan tanah di Kabupaten Pemalang memiliki tanah yang subur dengan panorama yang asri dan indah sangat tepat untuk berwisata maupun melakukan kegiatan-kegiatan pecinta alam.

Ternak seperti Sapi Potong, Sapi Perah, Kambing, Domba, Kerbau, Kuda, Ayam Buras, Ayam Petelur, Ayam Pedaging dan Itik, Burung Puyuh, Burung Dara sangat cocok dikembangkan di Kabupaten ini.

Menyadari besarnya potensi yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Pemalang mengembangkan budidaya ikan dan biota air laut. Selain juga berupa perikanan darat berupa Tambak, Kolam, Karamba, dan budidaya biota air tawar. Dengan areal tambak seuas 1.728 hektar komoditas yang dikembangkan berupa Bandeng, Udang Windu dan Kepiting Soka. Sedangkan produk perikanan laut yang mempunyai nilai jual tinggi diantaranya berupa Ikan Teri Nasi, Udang, Rajungan dan Bawal Putih.

Sektor pertanian dengan lahan sawah seluas 38.617 hektar dan lahan kering 23.813 hektar masih menjadi tulang punggung perekonomian di Kabupaten ini, komoditas yang menonjol untuk tanaman pangan adalah Padi, Ketela Pohon dan Jagung, Sayur-sayuran, Bawang Merah, Cabai Merah dan Ketimun. Sedangkan produksi buah-buahan adalah Nanas Batu, Pisang dan Mangga.

Salah satu andalan Kabupaten Pemalang adalah "Teh" dengan produksi sebesar 927,53 ton, dengan luas area perkebunan sebesar 15.713 hektar. Produksi perkebunan andalan lainnya adalah Tebu, Kelapa Sayur, Glagah Arjuna, Cengkeh, Kopi, Tembakau, Kakao, Lada, Nilam, dan Karet tumbuh subur di Kabupaten ini.

Berbagai kategori hutan tersedia di Kabupaten ini seperti Hutan Lindung, Hutan Suaka Alam dan Wisata, Hutan Produksi Tetap, Hutan

Produksi Terbatas, Hutan Bakau dan Hutan Rakyat. Hasil kehutanan antara lain Kayu Jati, Kayu Albasia, Kayu Mahoni dan juga Getah Pinus.

Kegiatan ekonomi rakyat yang menjadi andalan di Kabupaten Pemalang adalah industri kecil pakaian jadi atau konveksi dan salah satunya adalah masuknya investor dari Jepang dengan mendirikan Pabrik Garment untuk memenuhi kebutuhan ekspor tekstil Indonesia. Hasil industri tesktil dan tenun meliputi sarung tenun, sarung palekat, kaos kaki dan goyor. Sementara itu kerajinan gerabah, sapu glagah, kerajinan kulit ular juga telah mampu menembus pasaran ekspor ke singapura dan Malaysia.

Kabupaten Pemalang memiliki jalan Negara sepanjang 32,43 km, jalan Propinsi 99,52 km dan jalan Kabupaten sepanjang 651,97 km dengan ketersediaan armada transportasi yang melayani transportasi antar kota antar propinsi maupun dalam propinsi. Untuk melayani kebutuhan komunikasi tersedia jaringan komunikasi dengan kapasitas sentral 8.596 ssp dengan jaringan internet dan telepon yang tersebar di setiap kecamatan di Kabupaten Pemalang sehingga akan memudahkan kebutuhan komunikasi.

Berdasarkan survey pendahuluan yang dilakukan, didapatkan fakta bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Pemalang, mulai dari proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran, saat ini mendasarkan diri pada Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung. Ruang lingkup Perda ini meliputi ketentuan tentang :

1. Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
2. Persyaratan Bangunan Gedung;
3. Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
4. Peran masyarakat;
5. Pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung. Persyaratan administratif meliputi:

1. Status hak atas tanah;
2. Status kepemilikan bangunan Gedung;
3. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

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 penyelenggaraan bangunan gedung, yang terjadi di lapangan nampaknya masih menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Hal ini antara lain tercermin dari fakta-fakta berikut:

1. Pembangunan gedung tidak memiliki IMB terutama di daerah perdesaan;
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.

C. Implikasi Penerapan Perda Bangunan Gedung terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat

Ruang lingkup materi pengaturan Perda Bangunan Gedung Kabupaten Pemalang tidak jauh berbeda dengan ruang lingkup pengaturan yang ada di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Hanya saja ruang lingkup tersebut diletakkan dalam konteks wilayah administratif yang bernama Kabupaten Pemalang. Mengacu pada Peraturan Pemerintah, maka Perda Bangunan Gedung Kabupaten Pemalang di dalamnya akan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut:

1. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
2. Standar Teknis;
3. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
4. Sanksi administratif;
5. Peran Masyarakat;

6. Pembinaan.

Berdasarkan studi pendahuluan yang dilakukan terhadap kondisi eksisting penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Pemalang, 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 penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat, yang sebelumnya terkesan longgar. Longgarnya hubungan Pemerintah daerah dengan masyarakat nampaknya disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah, yang kesemuanya itu telah menciptakan kondisi eksisting penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Pemalang sebagaimana terlihat saat ini.

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

Hubungan yang semakin intensif ini menuntut perubahan peran dan kualitas pelayanan aparat Pemerintah Daerah dan perubahan perilaku di kalangan masyarakat perubahan. Pemerintah Daerah dituntut untuk lebih responsif mendorong dan memfasilitas masyarakat agar mengikuti ketentuan Perda bangunan gedung demi terwujudnya bangunan gedung yang fungsional dan selaras dengan lingkungannya dan secara teknis terjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahannya. Di samping itu, Pemerintah Daerah juga dituntut untuk tegas dan konsisten menegakkan Perda yang telah dibuat untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Di lain pihak, warga masyarakat dituntut untuk lebih perduli dan taat pada ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Perda Bangunan Gedung secara konsisten.

D. Dampak Perda bangunan Gedung terhadap Beban Keuangan Daerah

Format pengaturan Perda Bangunan Gedung, yang di dalamnya berisi ketentuan administratif, teknis, dan kelembagaan terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, secara pasti akan berdampak pada keuangan daerah. Dampak Perda 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 instrument awal yang penting dan menentukan bagi tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung. Sehubungan dengan itu,maka keseriusan Pemerintah Daerah dalam mendorong dan melayani masyarakat untuk taat dalam pengajuan Izin,Mendirikan Bangunan tidak hanya akan memberikan kontribusi positif bagi pencapaian tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, tetapi juga akan berdampak pada peningkatan pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi pelayanan 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 penyelenggaraan bangunan gedung, yang kesemuanya berkonsekuensi pembiayaan. Misalnya, aktivitas penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang di antaranya mengharuskan Pemerintah Daerah untuk mendata bangunan gedung yang ada di wilayahnya, hal ini jelas akan berdampak pada dibutuhkannya pembaiayaan untuk aktivitas tersebut. Di samping itu, perlu dibentuknya kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, 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
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

A. Harmonisasi Secara Vertikal dan Horizontal

Di dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, ditentukan bahwa Peraturan Perundang-undangan yang diatur dalam Undang-Undang ini meliputi Undang-Undang dan Peraturan Perundang-undangan di bawahnya.

Ditentukan di dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan bahwa Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
d. Peraturan Pemerintah;
e. Peraturan Presiden;
f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) di atas, maka Peraturan Daerah Kabupaten/Kota merupakan sumber hukum formil yang mengandung materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Secara substantif, Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kabupaten Pemalang arahnya adalah mengatur dan menjabarkan mengenai : fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; Standar Teknis; Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung; Sanksi administratif; Peran Masyarakat; Pembinaan.

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.

Hal pertama yang harus diperhatikan dalam perancangan Perda Bangunan adalah kewenangan daerah Kabupaten Pemalang terkait dengan urusan Pemerintahan yang berhubungan dengan bangunan gedung. Disain otonomi sebagaimana diformat dalam UU Pemerintahan Daerah, memberikan kewenangan otonomi kepada daerah secara luas, nyata, dan bertanggungjawab, 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, 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: perencanaan dan pengendalian pembangunan; perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang; penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat; penyediaan sarana dan prasarana umum; penanganan bidang kesehatan; penyelenggaraan pendidikan; penanggulangan masalah sosial; pelayanan bidang ketenagakerjaan; fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah; pengendalian lingkungan hidup; pelayanan pertanahan; pelayanan kependudukan, dan catatan sipil; pelayanan administrasi umum pemerintahan; pelayanan administrasi penanaman modal; penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya; dan urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Sementara itu, urusan pemerintahan kabupaten/kota yang bersifat pilihan meliputi urusan pemerintahan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan.

Terkait dengan bangunan gedung, Peraturan Pemerintah 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 penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
9. Pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan.
10. Penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan dengan berbasis pemberdayaan masyarakat.
11. Pembangunan dan pengelolaan bangunan gedung dan rumah negara yang menjadi asset 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 penyelenggaraan 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 Lombok Barat 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 penyelenggaraan bangunan gedung yang menjadi kewenangannya.

Kewenangan Kabupaten/Kota di bidang bangunan gedung, berarti pemerintah berwenang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan bangunan gedung. Pengertian bangunan gedung menurut Pasal 1 butir 1 UU 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. Dengan demikian, bangunan gedung yang menjadi kewenangan pemerintah Daerah adalah bangunan gedung yang dapat berupa hunian atau tempat tinggal, tempat ibadan, 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 Pasal 11 ayat (1) 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 lepemilikannya 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, PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, dan sebagainya.

Terkait dengan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan, berarti pengaturan mengenai bangunan gedung dalam sebuah perda juga harus memperhatikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan juga perda lain yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan. Menurut Permendagri tersebut IMB merupakan instrumen yang dapat dimanfaatkan untuk:

a. pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;

b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;

c. mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya; dan

d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan.

Berdasarkan Pasal 4 Permendagri tersebut, pemberian IMB didasarkan pada peraturan daerah tentang izin mendirikan bangunan dan RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK. Dengan demikian, maka Perda Bangunan Gedung juga akan berkaitan dengan Perda lain yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Persyaratan tata bangunan menurut UU Bangunan Gedung meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung,arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. Ketentuan lebih lanjut tentang persyaratan teknis bangunan gedung diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung jo. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/Prt/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

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

olehPemerintah 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 vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang

dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanahbersama.

Penyelenggaraan pembangunan rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :

a. batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;
b. batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masingmasing 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 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 membangunan 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 pelindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Agar penyelenggaraan bangunan gedung dalam ruang tertentu dapat mewujudkan keselarasan, keserasian, dan keseimbangan dengan lingkungan alam, maka aktivitas pembangunan sebuah bangunan

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

Masih terkait dengan upaya menjaga kelestarian fungsi lingkungan, maka penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan kawasan yang lindung. Menurut Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung

(Keppres Kawasan Lindung), kawasan-kawasan yang dimasukkan ke dalam kawasan lindung meliputi :

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

Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya terdiri dari :

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

Sementara itu, kawasan perlindungan setempat terdiri dari:

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

Sedangkan sawasan suaka alam dan cagar budaya terdiri dari :

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

Menurut ketentuan Pasal 2 Keppres Kawasan Lindung, pengelolaan kawasan lindung tersebut ditujukan untuk mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup. Di samping harus memperhatikan tata ruang, lingkungan, dan kawasan lindung dalam rangka menjaga kelestarian fungsi lingkungan, penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan keselamatan orang yang menempati bangunan gedung maupun orang yang berada di sekitarnya. Kebutuhan akan keselamatan ini begitu mengkhawatirkan apabila dihubungkan dengan ancaman akan bahaya bencana yang dapat saja mengena pada bangunan fisik gedung, sehingga menyebabkan roboh/runtuh. Dalam perspektif Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana (UU Bencana) dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008

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

Penyelenggaraan bangunan gedung secara jelas adalah pekerjaan konstruksi, dengan demikian maka proses pembangunan sebuah bangunan gedung harus tunduk juga pada pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa konstruksi yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

B. Keterkaitan Raperda dengan Peraturan Perundang-undangan yang Sudah Ada

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang tentang Bangunan Gedung dirancang untuk mengganti Perda existing serta menjawab berbagai persoalan hukum terkait penyelenggaraan Bangunan Gedung di wilayah Kabupaten Pemalang.

Peraturan Daerah (Perda) tentang Bangunan Gedung (BG) merupakan instrumen penting untuk mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah. Perda BG menjadi sangat penting karena pengaturan yang dimuat mengakomodasi berbagai hal yang bersifat administratif dan teknis dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan di Indonesia serta dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah. Sesuai dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diatur bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia oleh beberapa asas :

1. Asas Kemanfaatan : Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur bahwa pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan,

kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Berdasarkan pengertian tersebut, terdapat kata kunci bahwa bangunan gedung merupakan tempat manusia melakukan kegiatannyaasas kemanfaatan merupakan salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas kemanfaatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung yang diselenggarakan memiliki peran secara fungsional sebagai tempat berbagai kegiatan manusia.

2. Asas Keselematan : Bangunan gedung secara fungsional merupakan tempat berbagai kegiatan manusia. Oleh karenaitu, sebagian besar waktu manusia dihabiskan di dalam bangunan gedung. Dalam siklus hidup keseharian manusia, yang dari mulai tidur, makan/minum, mandi, kegiatan utama seperti sekolah, berdagang, berkantor, hingga tidur kembali, dihabiskan di dalam bangunan gedung sesuai fungsinya, mulai dari rumah, sekolah, kantor, pasar, toko, dan lain-lain. Oleh karena sebagian waktu manusia dihabiskan di dalam bangunan gedung, maka asas keselamatan menjadi salah satu asas penting dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung sesuai fungsi dan kompleksitasnya harus diselenggarakan dengan jaminan keandalan struktur dan konstruksi, keamanan kebakaran, keamanan petir dan listrik serta keselamatan bahan peledak. Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan keselamatan bangunan gedung.

3. Asas Keseimbangan : Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemanfaatan ruang dalam ruang budidaya terbangun, seperti kawasan perumahan dan permukiman, kawasan perdagangan, kawasan industri, dan lain-lain, secara fisik diwujudkan melalui pembangunan bangunan gedung dengan fungsi sesuai peruntukannya. Oleh karena bangunan gedung merupakan bagian dari pemanfaatan ruang dalam suatu zona peruntukan, maka asas keseimbangan menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung.

   Asas keseimbangan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung

sebagai wujud fisik pemanfaatan ruang, harus diselenggarakan secara seimbang berdasarkan ketentuan dalam penataan ruang.

4. Asas Keserasian : Bangunan gedung merupakan wujud fisik struktural yang hadir dalam konstelasi lingkungan dengan bangunan gedung lainnya serta hadir dalam konteks kewilayahan yang memiliki unsur lokalitas. Dalam konstelasi lingkungan, suatu bangunan gedung hadir berdampingan dengan bangunan gedung lainnya baik dalam fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda. Dalam konteks kewilayahan, suatu bangunan gedung seyogyanya hadir dengan ciri atau karakteristik langgam arsitektur lokal yang ada di wilayah bersangkutan. Oleh karena itu, maka asas keserasian menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara serasi dengan lingkungannya dan konteks lokalitas dalam wilayahnya berada.

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

Secara umum, penyelenggaraan bangunan gedung terdiri dari:

1. Perencanaan Pembangunan, yang dilengkapi dengan dokumen Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG adalah perizinan yang diberikan kepada penilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar. Untuk dapat memperoleh PBG, penilik bangunan harus memenuhi dua persyaratan utama yaitu punya dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi. Selain itu, syarat selanjutnya yaitu adanya kelengkapan dokumen berupa perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi yang dilengkapi dengan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
2. Pedataan bangunan gedung dilakukan melalui survey di seluruh daerah Kabupaten Way Kanan. Hal ini di maksudkan untuk mendataan bangunan gedung yang ada di kota ini dan melihat

kesesuai fungsi bangunan di daerahnya agar dapat di lakukan penertiban bangunan. Pendaatan bangunan gedung dilakukan guna melihat kepadatan kota dan dapat menanggulangi bangunan gedung yang dapat merusak lingkungan baik dari hal estetika maupun fungsi bangunan yang ada di daerah Kabupaten Way Kanan.

3. Pelaksanaan konstruksi di setiap daerah harus diiringi oleh pengawasan dan penyelesaian konstruksi yang baik dan tidak menimbulkan permasalahan bagi lingkungannya di kemudian hari
4. Pemanfaatan, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis yang meliputi : pemeliharan, perawatan, pemeriksaan berkala, proses tata cara perpanjangan SLF bangunan gedung, pengawasan pemanfaatan.
5. Pelestarian, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.
6. Pembongkaran, Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung disebutkan bangunan gedung dapat dibongkar apabila tidak berfungsi dengan baik dan tidak dapat diperbaiki, dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung atau lingkungannya, serta bangunan yang tidak memiliki izin bangunan. ketentuan cara pembongkaran gedung mengikuti tata cara yang dituangkan oleh pemerintah pusat, sedangkan penetapnnya dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Pemalang berdasarkan pangkajian teknis dari daerah setempat
7. Penertiban bangunan dilakasankan oleh pemerintah Kabupaten Pemalang dalam rangka memenuhi syarat tertib penyelenggaraan bangunan gedung. Upaya penyusunan Raperda untuk kemudian ditetapkan sebagai Perda merupakan wujud pembinaan bangunan gedung yang dilakasankan oleh pemerintah setempat.

Penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan peraturan perundang- undangan di Indonesia dapat digambarkan berupa penyelenggaraan bangunan gedung yang dilaksanakan dengan mengacu pada UU, peraturan, pedoman, standar teknis dan Perda BG. Selain itu dapat dilihat juga bahwa setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan dengan melibatkan penyedia jasa (pihak ketiga).Hal lain yang berbeda juga dapat dilihat pada tahap perencanaan setiap bangunan gedung yang direncanakan harus mengacu pada RTRW, RDTR dan RTBL serta dilengkapi AMDAL dan Persetujuan/Rekomendasi Instansi lain untuk fungsi-fungsi tertentu.

Menurut PP nomor 36 tahun 2005, bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Berdasarkan pengertian tersebut, terlihat lebih jelas bahwa bangunan gedung tertentu yang cenderung memiliki kompleksitas tertentu, sehingga membutuhkan pengelolaan secara khusus yang berbeda dengan bangunan gedung pada umumnya. Oleh karena itu, detail siklus penyelenggaraan bangunan gedung tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia terdiri dari tahapan antara lain: Penyusunan RTBL, Perencanaan, Pelaksana, Pemanfaatan, Pelestarian dan Pembongkaran serta bangunan gedung tertentu dipersyaratkan untuk melibatkan Tim Profesi Ahli (TPA) dan Tim Penilai Teknis (TPT).

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan ketentuan RDTR.

Ketentuan Umum

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
6. 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.
7. 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.
8. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
9. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
10. 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.
11. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
12. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
13. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

14. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
15. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
16. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
17. 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.
18. 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.
19. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
20. 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.
21. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota.
22. 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.
23. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang

telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

24. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
25. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
26. 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.
27. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
28. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
29. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
30. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
31. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lembaga dan/atau organisasi perangkat daerah dalam pembangunan BGN.
32. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik dan/atau bukan Pemilik berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

33. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
34. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
35. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
36. 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.
37. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
38. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.
39. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
40. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada Pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
41. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
42. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.

43. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
44. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
45. Rencana Tata Ruang Laut yang selanjutnya disingkat RTRL adalah hasil dari proses perencanaan tata ruang laut.
46. 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.
47. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
48. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, di mana dan oleh siapa dilakukan.
50. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
51. Tenaga Ahli Fungsi Khusus adalah orang perseorangan yang memiliki keahlian spesifik di bidang nuklir, persenjataan, keamanan nasional, forensik, atau intelijen.

52. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
53. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m2 (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
54. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
55. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
56. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.
57. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
58. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Landasan filosofis merupakan argumentasi yang memberikan dasar bahwa peraturan yang disusun telah mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang menggambarkan suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia. Gambaran suasana kebatinan dan falsafah bangsa Indonesia bersumber pada Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Tuhan Yang Maha Esa telah memberikan anugerah kepada masyarakat Kabupaten Pemalang kekayaan yang tidak ternilai harganya. Kekayaan tersebut berupa letak geografis yang strategis, keadaan alam, flora, dan fauna, peninggalan sejarah, seni, dan kondisi sosial budaya merupakan sumber daya dan modal sosial untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Potensi sumberdaya manusia Kabupaten Pemalang yang secara majemuk, baik terdiri dari suku, agama dan keturunan. Kelompok-kelompok masyarakat tersebut merupakan potensi kebhinekaan masyarakat Kabupaten Pemalang. Aspek kehidupan sosial budaya masyarakat, sikap hidup yang agamis dan toleran di Kabupaten Pemalang menjadi modal sosial dan kearifan lokal yang penting untuk dipupuk dan dikembangkan dalam meningkatkan kesadaran hukum, tertib sosial dan mewujudkan ketenteraman dalam masyarakat. Potensi tersebut harus dapat dijaga dan dilestarikan dengan menjaga ketertiban dan ketenteraman dalam masyarakat.

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memperhatikan dan mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Setiap aspek kehidupan kebangsaan, kemasyarakatan dan kenegaraan di Pemalang harus berdasarkan nilai-nilai Ketuhanan, Kemanusiaan, Persatuan, Kerakyatan dan Keadilan, sebagaimana tercantum dalam Pancasila. Nilai-nilai Pancasila itu menjadi landasan, dasar serta motivasi atas segala perbuatan baik dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam kehidupan kenegaraan.

Landasan Filosofis (pandangan hidup, kultur, keyakinan agama, filsafat hukum, kesadaran hukum, adat, dan wawasan kebangsaan). Maka dalam pembentukan Peraturan Daerah, para pembentuk harus menyadari bahwa pandangan hidup masyarakat setempat. Berdasarkan pemahaman

teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan

Gedung memiliki landasan filosofis yaitu: "penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya". Dasar filosofis berkaitan dengan rechtsidee dimana semua masyarakat mempunyainya, yaitu apa yang mereka harapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya. Cita hukum atau rechtsidee tersebut tumbuh dari sistem nilai mereka mengenai baik atau buruk, pandangan terhadap hubungan individu dan kemasyarakatan, tentang kebendaan, kedudukan wanita dan sebagainya. Dengan landasan filosofis tersebut, diharapkan bangunan gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untukmencapai berbagai sasaran, dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada akhirnya, tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritualberdasarkan Pancasila dan UndangUndang Dasar 1945 dapat dicapai.

B. Landasan Sosiologis

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

Dasar sosiologis dari peraturan daerah adalah kenyataan yang hidup dalam masyarakat *(living law)* harus termasuk pula kecenderungankecenderungan dan harapan-harapan masyarakat. Tanpa memasukan faktor-faktor kecenderungan dan harapan, maka peraturan perundang-undangan hanya sekedar merekam seketika *(moment opname).* Keadaan seperti ini akan menyebabkan kelumpuhan peranan hukum. Hukum akan tertinggal dari dinamika masyarakat. Bahkan peraturan perundang-undangan akan menjadi konservatif karena seolaholah pengukuhan kenyataan yang ada. Hal ini bertentangan dengan sisi lain dari peraturan perundang-undangan yang diharapkan mengarahkan perkembangan masyarakat.

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

C. Landasan Yuridis

Ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dilakukan pengaturan yang bersifat afirmatif yang dimulai dari pemetaan Urusan Pemerintahan yang akan menjadi prioritas daerah dalam pelaksanaan otonomi yang seluas-luasnya. Melalui pemetaan tersebut akan tercipta sinergi kementerian/lembaga pemerintah non-kementerian yang Urusan Pemerintahannya di desentralisasaikan ke daerah.

Sinergitas urusan pemerintahan akan melahirkan sinergi kelembagaan antara Pemerintah Pusat dan Daerah karena setiap kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian akan tahu siapa pemangku kepentingan (*stakeholder*) dari kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian tersebut di tingkat provinsi dan kabupaten/kota secara nasional. Sinergi Urusan Pemerintahan dan kelembagaan tersebut akan menciptakan sinergi dalam perencanaan pembangunan antara kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian dengan Daerah untuk mencapai target nasional.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga Masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan StandarTeknis. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan/atau klas bangunan.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung yang merujuk terhadap Peraturan Pemerintah dimaksudkan agar Masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam Peraturan Pemerintah

dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh Masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Pelayanan pemrosesan dan pemberian Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah

Pembentukan peraturan perundang-undangan, haruslah mengacu pada landasan pembentukan peraturan perundang-undangan atau ilmu perundang-undangan (*gesetzgebungslehre*), yang diantaranya landasan yuridis. Setiap produk hukum, haruslah mempunyai dasar berlaku secara yuridis (juridische gelding). Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan khususnya peraturan daerah. Oleh karena itu peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal pengenaan sanksi, disebutkan bahwa sanksi adalah cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi-sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh hukum. Setiap peraturan hukum mengandung atau menyisaratkan sebuah statemen mengenai konsekuensi-konsekuensi hukum, konsekuensi-konsekuensi ini adalah sanksi-sanksi, janji-janji atau ancaman.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 lentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2oo2 Tentang Bangunan Gedung mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, standardisasi nasional, maupun peraturan Daerah dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan pemerintah ini.

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

BAB V

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

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Laju pertumbuhan Bangunan Gedung akan selalu beriringan dengan pertumbuhan penduduk. Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang. Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi aspek fungsi Bangunan Gedung, aspek persyaratan Bangunan Gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung dalam tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung, aspek Peran Masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Disamping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebif efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat

permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/ atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/ pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Pelayanan pemberian Persetujuan Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung, agar masyarakat di dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratanpersyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehinggga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniah dan jasmaniah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian Bangunan Gedung dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu,

masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya.

Pengaturan Peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran Masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui Gugatan Perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsipprinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk keandalan Bangunan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas Penyelenggara Bangunan Gedung.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstrnksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Secara teknis penamaan judul peraturan perundang-undangan telah diatur dalam ketentuan di dalam Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa nama peraturan perundang-undangan yang dibuat harus singkat dan mencerminkan isi peraturan perundang-undangan tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Naskah Akademik ini memilih untuk mengusulkan penamaan Peraturan Daerah dengan judul: **PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG TENTANG BANGUNAN GEDUNG**. Usulan dimaksud selanjutnya disebut Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

B. Ruang Lingkup Materi Muatan

Raperda Kabupaten Pemalang Tentang Bangunan Gedung disusun dalam IX (Sembilan) Bab, terdiri atas :

Bab I Ketentuan Umum, meliputi :

1. Definisi yuridis
2. Asas
3. Maksud
4. Tujuan
5. Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi :
   a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
   b. Standar Teknis;
   c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
   d. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG);
   e. peran Masyarakat; dan
   f. pembinaan.

Bab II Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, meliputi :

1. Fungsi Bangunan Gedung
2. Penetapan Fungsi Utama Bangunan Gedung
3. Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung
4. Sanksi Administratif.

Bab III Standar Teknis Bangunan Gedung, meliputi :

1. Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung
2. ketentuan tata bangunan;
3. ketentuan keandalan Bangunan Gedung;
4. ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air; dan
5. ketentuan desain prototipe/purwarupa.
6. Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung
7. Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung
8. Kegiatan Pengawasan Konstruksi
9. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi
10. Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung
11. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung
12. Pemeriksaan Berkala

13. Standar Pembongkaran Bangunan Gedung
14. Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan
15. Standar Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus
16. Standar Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau
17. Standar Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara
18. Standar Ketentuan Dokumen
19. Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung
20. Bangunan Prasarana.

Bab IV Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, meliputi :

1. pembangunan;
2. pemanfaatan;
3. Pelestarian; dan ;
4. Pembongkaran.
5. Sanksi Administratif.

Bab V Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung, meliputi :

1. Ketentuan umum penyelenggaraan SIMBG, meliputi :
   1) konsultasi;
   2) penerbitan PBG;
   3) Inspeksi;
   4) penerbitan SLF;
   5) penerbitan SBKBG;
   6) penerbitan surat penetapan atau persetujuan pembongkaran; dan
   7) pendataan.
2. Penyelenggaraan SIMBG;
3. Pelaku Penyelenggara SIMBG meliputi:
   1) Pemohon;
   2) Penyedia Jasa Konstruksi;
   3) Sekretariat;
   4) TPA;
   5) TPT;

6) Penilik.

4. PBG;
5. SLF;
6. SBKBG;
7. Rencana Teknis Pembongkaran.

Bab VI Peran Serta Masyarakat, meliputi :

1. Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban
2. Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis
3. Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan
4. Pelaksanaan Gugatan Perwakilan.

Bab VII Pembinaan, meliputi :

1. Umum
2. Pelaksanaan Pembinaan oleh Pemerintah Daerah.

Bab VIII Ketentuan Peralihan, meliputi :

1. Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
2. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
3. Permohonan IMB yang masih dalam proses pendaftaran sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
4. Dalam hal RTRW dan/atau RDTR/Penetapan Zonasi Daerah dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan telah ditetapkan, fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR/Penetapan Zonasi Daerah dan/atau RTBL yang telah ditetapkan dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung.

Bab IX Ketentuan Penutup

BAB VI
PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari penyusunan Naskah Akademik terkait Rancangan Perda Bangunan Gedung Kabupaten Pemalang, sebagai berikut:

1. Terkait Aspek Teknis, pentingnya Bangunan Gedung adalah untuk menjamin Keandalan bangunan gedung di daerah, dalam hal keselamatan, kesehatan, kenyaman dan kemudahan.
2. Terkait Aspek Administratif, pentingnya Bangunan Gedung adalah menjamin tertib penyelenggaraan bangunan gedung, melalui implementasi SIMBG, PBG dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF).
3. Terkait Aspek Yuridis, pentingnya Bangunan Gedung adalah sebagai pengaturan lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 lentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2oo2 Tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
4. Terkait Aspek Lokalitas, pentingnya Perda Bangunan Gedung adalah sebagai peraturan penyelenggaraan bangunan yang mengakomodasi berbagai muatan spesifik lokal setiap daerah sesuai karakteristik fisik wilayah dan kebencanaan serta kondisi tradisionalitas dan kearifan lokal.
5. Terkait Aspek Fiskal, pentingnya Perda Bangunan Gedung adalah mendorong peningkatan PAD Kabupaten Pemalang melalui Retribusi Gedung, karena melalui Perda Bangunan Gedung setiap pembangunan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Melalui PBG, maka pemerintah daerah akan mencapai optimalisasi pendapatan melalui retribusi. Dalam pemanfaatannya, bangunan gedung dihadapkan dengan berbagai aspek yang mempengaruhinya, seperti:
    a. Ancaman bencana, seperti ancaman bencana gempa tektonik dan vulkanik, banjir, gunung berapi, tsunami, serta bahaya kebakaran.
    b. Tekanan iklim tropis, seperti kondisi curah hujan, cahaya matahari, kelembaban, dan kecepatan angin yang relatif tinggi sepanjang tahun.

c. Kesesuaian konteks lingkungan, seperti adaptasi kearifan lokal, arsitektur lokal, dampak lingkungan serta tata bangunan dan lingkungan.

d. Kepastian operasionalisasi, seperti fungsi, klasifikasi dan penyelenggaraan bangunan gedung.

e. Peran stakeholders, seperti peran pemerintah, peran masyarakat dan peran tim ahli bangunan gedung.

f. Kepastian hukum, seperti persyaratan administrasi, ketentuan perizinan, dan penerapan sanksi terhadap pelanggaran.

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

   a. Terkait Antisipasi Ancaman Bencana, pengaturan meliputi: Pengaturan Persyaratan Keandalan bangunan gedung

   b. Terkait Antisipasi Kondisi Iklim Tropis, pengaturan meliputi: Pengaturan Persyaratan Kenyamanan bangunan gedung

   c. Terkait Kesesuaian Konteks Lingkungan, pengaturan meliputi: Pengaturan Persyaratan arsitektur, Pengaturan Persyaratan dampak lingkungan, Pengaturan Persyaratan Tata Bangunan, Pengaturan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

   d. Terkait Kepastian Operasionalisasi, pengaturan meliputi: Pengaturan Fungsi bangunan gedung, Pengaturan Klasifikasi bangunan gedung, Pengaturan Penyelenggaraan bangunan gedung

   e. Terkait Peran Stakeholders, pengaturan meliputi: Pengaturan Tim Profesi Ahli (TPA), Tim Penilai Teknis (TPT), Pengaturan Peran Masyarakat, Pengaturan Pengawasan, Pengaturan Pembinaan

7. Terkait Kepastian Hukum, pengaturan meliputi: Pengaturan Persyaratan Administrasi bangunan gedung, Pengaturan Perizinan bangunan gedung, Pengaturan Sanksi Pelanggaran.

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

untuk mencapai asas dan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

B. Saran-saran

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

1. Agar Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dapat segera ditindaklanjuti dengan penetapan dalam Program Legislasi Daerah (Prolegda), agar Kabupaten Pemalang segera memiliki payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung.
2. Agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pemalang segera menindaklanjuti denganpenyusunan dan penetapan peraturan turunan dalam bentuk Peraturan Bupati sebagai landasan operasionalisasi hal-hal tertentu.
3. Agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pemalang mulai melakukan sosialisasi kepada seluruh lapisan masyarakat agar semua ketentuan di dalamnya dapat diketahui dan dipatuhi.
4. Agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pemalang mulai menetapkan kelembagaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung secara komprehensif yang melibatkan SKPD terkait dan pola koordinasi tertentu.
5. Agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pemalang mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai PBG yang secara proporsional kuat dalam aspek administratif, retribusi dan teknis.
6. Agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pemalang mulai secara bertahap menerapkan dan memutakhirkan sistem pendataan bangunan gedung yang mendukung proses pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung.
7. Agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pemalang mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai SLF untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung demi keselamatan pengguna dan masyarakat umum.
8. Agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kabupaten Pemalang mulai secara

bertahap menerapkan Pemeriksaan Berkala dalam rangka perpanjangan SLF untuk menjamin keandalan bangunan gedung dalam secara berkala periode waktu yang telah ditentukan.

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