

**NASKAH AKADEMIK  
RANCANGAN PERATURAN DAERAH  
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN**

**TENTANG  
PENYELENGGARAAN  
BANGUNAN GEDUNG**



**TIM PENYUSUN NASKAH AKADEMIK  
LEMBAGA KONSULTASI DAN BANTUAN HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**BANJARMASIN  
2023**

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur Alhamdulillah kita panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena dengan karunia dan rahmat-Nya kami dapat menyelesaikan Naskah Akademik tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Penyusunan Naskah Akademik yang diusulkan oleh Tim Naskah Akademik Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Universitas Lambung Mangkurat ini dalam rangka pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Melalui hasil penelitian yang dituangkan dalam Naskah Akademik ini ini diharapkan dapat memberikan masukan agar peraturan daerah yang dihasilkan nanti akan sesuai dengan sistem hukum nasional dan kehidupan masyarakat serta perundang-undangan yang dihasilkan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Banjarmasin, Oktober 2023

Tim Penyusun

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
DAFTAR TABEL	
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Tujuan Dan Kegunaan .....	7
D. Metode Penelitian.....	10
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	11
A. Kajian Teoritis.....	11
1. Kebijakan Publik.....	11
1.1. Konsep Kebijakan Publik.....	11
1.2. Implementasi Kebijakan Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan.....	14
1.3. Kebijakan Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.....	16
2. Penyelenggaraan Bangunan Gedung.....	17
3. Fungsi Bangunan Gedung Dan Klasifikasi Bangunan Gedung..	25
3.1. Fungsi Bangunan Gedung.....	25
3.2. Klasifikasi Bangunan Gedung.....	32
3.3. Perubahan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung	40
4. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.....	41
B. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma.....	48
C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.....	55
D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang Diatur dalam Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Negara.....	65
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT.....	67
A. Hasil Inventarisasi Peraturan Perundang-undangan Yang Menjadi Rujukan Sebagai Acuan Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah.....	68
B. Keterkaitan Rancangan Peraturan Daerah Dengan Peraturan Perundang- undangan Yang Menjadi Rujukan Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah.....	70
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	85
	85

	A. Landasan Filosofis.....	88
	B. Landasan Sosiologis.....	91
	C. Landasan Yuridis.....	
BAB V	JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH.....	
	A. Arah, Sasaran Dan Jangkauan Pengaturan.....	98
	B. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah.....	98
	1. Ketentuan Umum.....	99
	2. Subtansi Pengaturan.....	99
BAB VI	PENUTUP.....	104
	A. Simpulan .....	108
	B. Saran.....	108
		109

## DAFTAR TABEL

- Tabel 1 : Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan Kabupaten Hulu Sungai Selatan
- Tabel 2 : Materi Muatan Peraturan Daerah Menurut UU Nomor 12 Tahun 2011 dan UU Nomor 23 Tahun 2014

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Peningkatan pembangunan merupakan realisasi peningkatan pertumbuhan suatu daerah, peningkatan ini perlu diimbangi dengan upaya pengaturan dan pengendalian pelaksanaan pembangunan. Pengaturan dan pengendalian dilakukan dengan tujuan agar pelaksanaan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan 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.

Pembangunan sebagai salah satu pengembangan wilayah melalui berbagai kebijakan penataan ruang dan pengembangan prasarana dan sarana wilayahnya, dimana ruang publik menjadi salah satu komponen penting dalam pembangunan. Ruang publik dapat dipahami sebagai bagian dari ruang yang dapat dimanfaatkan oleh warga masyarakat sebagai makhluk sosial yang membutuhkan interaksi.

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan Gedung merupakan

salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi perkembangan sejak disahkannya undang-undang Cipta Kerja. Bangunan Gedung diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, merupakan perangkat hukum sebagai landasan bagi aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung baik oleh negara maupun oleh masyarakat. Sebagai pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Undang-undang ini secara umum mengatur antara lain menyangkut fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung.

Undang-Undang Cipta Kerja telah hadir sebagai langkah besar Pemerintah dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hambatan investasi agar peringkat *Ease of Doing Business* (EoDB) Indonesia menjadi lebih baik.<sup>1</sup> Salah satu upaya yang telah dilakukan Pemerintah untuk meningkatkan peringkat EoDB Indonesia adalah melalui pembentukan Undang-Undang Cipta Kerja. Pengesahan Undang-Undang ini menjadi sebuah terobosan di bidang hukum untuk memperbaiki kemudahan berusaha di Indonesia melalui pendekatan Omnibus Law. Regulasi dan

---

<sup>1</sup> Kemudahan berusaha di Indonesia terus membaik dari tahun ke tahun. Hal ini terlihat dari peringkat *Ease of Doing Business* (EoDB) yang terus meningkat. EoDB merupakan indeks yang dibuat oleh Bank Dunia guna mengurutkan negara-negara berdasarkan tingkat kemudahan berbisnisnya. Untuk menyusun peringkat itu, Bank Dunia menggunakan sepuluh indikator yakni kemudahan memulai usaha, kemudahan memperoleh sambungan listrik, pembayaran pajak, pemenuhan kontrak, penyelesaian kepailitan, pencatatan tanah dan bangunan, permasalahan izin pembangunan, kemudahan memperoleh kredit, perlindungan investor, dan perdagangan lintas negara. Peringkat EoDB Indonesia terus melaju menuju jenjang yang lebih baik. Beleid yang menghambat indikator penilaian EoDB diperbaiki melalui serangkaian paket kebijakan. Hal ini membawa posisi kemudahan berusaha di Indonesia naik ke posisi 73 pada tahun 2020 atau naik 47 peringkat dalam kurun waktu 5 tahun sejak tahun 2015. Lihat Buku *Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung*. 2021. Jakarta : Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. hlm 2

proses perizinan berlebihan dan saling tumpang tindih yang berdampak negatif terhadap iklim berusaha dan investasi dibenahi secara menyeluruh. Pembentukan peraturan melalui UU Cipta Kerja diharapkan dapat menarik investor dan menstimulasi kegiatan perekonomian nasional yang akan memperluas lapangan kerja untuk memenuhi hak dan penghidupan yang layak bagi masyarakat seluas-luasnya. UU Cipta Kerja secara praktis bertujuan di antaranya untuk perluasan penciptaan lapangan kerja dan iklim investasi melalui penyederhanaan perizinan usaha, pembebasan tanah, dan penataan ruang. Sebagai implikasi implementasi UU Cipta Kerja yang mengatur berbagai kebijakan pemerintah lintas sektor, kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah, khususnya konstelasi retribusi daerah pada golongan perizinan tertentu, mengalami beberapa perubahan, yaitu di antaranya perubahan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, misalnya mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan Gedung, tata cara memperoleh PBG, standar teknis bangunan gedung, dan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan serta pemanfaatan bangunan gedung lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. standar teknis;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. sanksi administratif;
- e. peran masyarakat; dan
- f. pembinaan.

Perubahan UU tentang Bangunan Gedung yang terdapat dalam UU Cipta Kerja seperti Pasal 7 UU No. 28 Tahun 2002 dibahas bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi

persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, izin mendirikan bangunan, serta persyaratan teknis yang meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. UU No. 6 Tahun 2023 ini menghapus ketentuan mengenai persyaratan administratif bangunan gedung, persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung, dan mengubah Pasal 7 UU No. 28 Tahun 2002 sehingga persyaratan bangunan gedung adalah memenuhi standar teknis bangunan gedung. Selanjutnya UU Cipta Kerja ini mengatur mengenai Persetujuan Bangunan Gedung, standar teknis bangunan gedung, pihak penyelenggara bangunan gedung, prosedur, wewenang dan sanksi. Kemudian Berdasarkan Pasal 24 Angka 4 mengubah Pasal 7 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi. UU Cipta Kerja juga mengubah Pasal 34 UU No. 28 Tahun 2002 terkait pihak penyelenggara bangunan gedung. Penyelenggara bangunan gedung adalah pihak-pihak yang wajib memenuhi standar teknis bangunan gedung. Adapun pihak yang dimaksud berdasarkan UU Cipta Kerja adalah Pemilik bangunan Gedung, Penyedia jasa konstruksi, Profesi ahli, Penilik, Pengkaji teknis dan Pengguna bangunan Gedung. Selanjutnya dengan adanya PP Nomor 16 Tahun 2021 maka Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dihapus dan diganti menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dengan mengacu pada Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria (NSPK) dari Pemerintah Pusat. Namun bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, izinnya dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin, namun Pemerintah Daerah harus menyediakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bukan lagi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 (Pasal 347 ayat 2). Implementasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini berupa Sistem Informasi Bangunan Gedung (SIMBG). Pasal 326 dari PP ini menyebutkan bahwa

Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilaksanakan pembinaan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota melalui SIMBG. Manfaat SIMBG adalah meningkatkan pelayanan penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), dan Persetujuan Rencana Teknis Bangunan (RTB) kepada masyarakat dengan pendekatan Sistem Online di daerah. SIMBG bertujuan sebagai standarisasi regulasi terkait penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia serta menyederhanakan dan mempermudah penerbitan PBG dan SLF sesuai dengan peraturan yang berlaku. Proses pembinaan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota melalui SIMBG ini meliputi Konsultasi bersama Tim Profesi Ahli (TPA), PBG, SLF, SBKBG, dan RTB.

Upaya peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha maka dilakukalah penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha, meliputi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Sebagai salah satu bentuk penyederhanaan tersebut adalah kemudahan pelayanan yang dibangun oleh pemerintah dengan aplikasi berbasis web, yaitu Sistem Informasi Bangunan Gedung (SIMBG).

Sejalan dengan perubahan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung oleh Undang-Undang tentang Cipta Kerja, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka regulasi di daerah khususnya terkait Bangunan Gedung yang saat ini sudah ada perlu menyesuaikan. Untuk itu di Kabupaten Hulu Sungai Selatan dipandang perlu adanya Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan menggantikan Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, dan masih belum dicabutnya Peraturan Daerah Kab. HSS No. 02 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena sudah tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta

Kerja dan Ketentuan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Selain itu rancangan peraturan daerah terkait penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas dalam pemanfaatan bangunan publik. Fasilitas publik seperti bangunan gedung, harus didesain yang sesuai dengan standar kenyamanan, keamanan, dan keselamatan bagi penyandang disabilitas. Menurut Kementerian PUPR, perencanaan dan strategi pembangunan dalam membangun infrastruktur terus berupaya untuk mengadopsi prinsip Pengarusutamaan Gender (PUG) agar infrastruktur dapat diakses dan memiliki fasilitas ramah bagi perempuan, anak-anak dan difabel.<sup>2</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota merupakan bagian dari urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang yang merupakan kewenangan pemerintah kabupaten/kota. Oleh karena itu, peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung sangat dibutuhkan karena Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan terkait bangunan gedung saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang-undangan di atasnya.

Dengan demikian Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dimaksudkan sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi UU, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun

---

<sup>2</sup>Sudirman. Kementerian PUPR Terus Dorong Pembangunan Infrastruktur Ramah Disabilitas. <https://nasional.kontan.co.id/news/kementerian-pupr-terus-dorong-pembangunan-infrastruktur-ramah-disabilitas>.

2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Bangunan Gedung.

Atas dasar pertimbangan tersebut, untuk memberikan landasan dalam penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dipandang perlu untuk dilakukan analisis dan kajian hukum yang akan dituangkan dalam bentuk Naskah Akademik.

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan identifikasi masalah dalam rangka penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kabupaten Hulu Sungai Selatan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yaitu:

- (1) Perlu kajian yuridis terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- (2) Mengapa perlu ada Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai dasar dalam pemecahan masalah di Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
- (3) Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Raperda Kabupaten Hulu Sungai Selatan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- (4) Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

### **C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik**

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik ini dirumuskan sebagai berikut:

- (1) Merumuskan permasalahan yang dihadapi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung serta cara-cara mengatasi permasalahan tersebut.
- (2) Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan penetapan Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai

dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan di Kabupaten Hulu Sungai Selatan;

- (3) Merumuskan landasan filosofis, sosiologis, yuridis Raperda;
- (4) Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Sementara itu, kegunaan penyusunan Naskah Akademik ini adalah sebagai acuan atau referensi bersama Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan dan DPRD Kabupaten Hulu Sungai Selatan dalam penyusunan dan pembahasan Raperda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

#### **D. Metode Yang Dipergunakan**

Penyusunan Naskah Akademik merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga diperlukan metode penelitian. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum disertai langkah-langkah penelitian. Langkah-langkah penelitian hukum yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik adalah berbasis pada kajian sosio legal. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan penelitian empiris yang menitikberatkan pada penelitian lapangan (*field research*) untuk mendapatkan data primer. Penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang berasal dari 2 (dua) bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian kepustakaan (*library research*) berfungsi untuk melengkapi dan menunjang data yang diperoleh di lapangan.

Bila jenis data yang dikumpulkan adalah data sekunder sebagaimana halnya dalam penelitian hukum normatif, maka studi dokumen dipergunakan sebagai alat pengumpulan data.<sup>3</sup> Berdasarkan data primer dan data sekunder yang terkumpul Peneliti akan melakukan pengkajian dan analisa sehingga dapat ditemukan tujuan khusus dari penelitian ini.

---

<sup>3</sup>Maria SW Soemardjono. 1989. Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm, 23.

## **1. Sifat Penelitian**

Hasil penelitian ini bersifat deskriptif analitis, karena dari penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran secara menyeluruh (*holistik*), mendalam dan sistematis tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Dikatakan analitis, karena kemudian akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek yang diteliti, selain menggambarkan secara jelas tentang asas-asas hukum, kaedah hukum, berbagai pengertian hukum, hasil penelitian di lapangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

## **2. Bahan atau Materi Penelitian**

Untuk penelitian kepustakaan materi penelitian dalam penelitian ini ada 2 (dua) macam, yaitu:

### **a. Untuk Penelitian Kepustakaan**

- 1) Bahan Hukum Primer terdiri dari: peraturan perundang-undangan mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- 2) Bahan Hukum Sekunder terdiri dari: buku-buku, jurnal hukum, majalah hukum, hasil penelitian dan di internet;

### **b. Untuk Penelitian Lapangan**

Data yang dikumpulkan dari penelitian lapangan adalah data primer tentang segala sesuatu yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Dalam memperoleh data tersebut ditentukan wilayah penelitian yang dilakukan di wilayah hukum Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

## **3. Jalannya Penelitian**

Dalam pelaksanaan penelitian naskah akademik ini langkah-langkah ditempuh terdiri dari 3 (tiga) tahap, sebagai berikut:

- a. Diskusi Terarah : Pokok-pokok materi muatan Raperda dibahas guna mendapatkan gambaran dari permasalahan dan pemecahannya secara mendalam melalui diskusi-diskusi terarah. Dalam diskusi ini dilibatkan narasumber/pakar di bidangnya serta praktisi yang tugas maupun fungsinya;
- b. Konsultasi Publik : Setelah mendapat masukan dari para pakar dan praktisi, pokok-pokok materi dalam Raperda dirumuskan kembali

kemudian disajikan dihadapan para pemangku kepentingan untuk dikoreksi, ditanggapi dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

#### **4. Analisis Data**

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Data yang telah terkumpul baik dari hasil observasi, maupun hasil dari studi dokumen dikelompokkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Data tersebut kemudian ditafsirkan dan dianalisis guna mendapatkan kejelasan (pemecahan dari masalah yang akan dibahas). Teknik analisis dilakukan secara interpretasi, yaitu data diinterpretasikan dan dijabarkan dengan mendasarkan pada suatu norma-norma dan teori-teori ilmu hukum yang berlaku, sehingga pengambilan keputusan yang menyimpang seminimal mungkin dapat dihindari.

## BAB II

### KAJIAN TEORITIK DAN PRAKTIS EMPIRIS

#### A. Kajian Teoritis

##### 1. Kebijakan Publik

##### 1.1. Konsep Kebijakan Publik

Istilah kebijakan adalah suatu kemampuan atau kemahiran, sedangkan kebijakan publik adalah suatu pernyataan atau kehendak dari pemerintah mengenai suatu kegiatan yang dilakukannya dalam suatu bidang tertentu untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat. Definisi tentang publik sebagaimana membedakan antara masalah umum dan masalah pribadi dari seluruh masyarakat, publik berarti masyarakat, rakyat umum, orang banyak. Arti kata publik dapat diartikan sebagai umum, sebagai masyarakat, dan sebagai negara. Arena publik mengandung makna yang luas locusnya.<sup>4</sup>

Kebijakan publik telah banyak menyajikan berbagai definisi kebijakan publik, baik dalam arti luas maupun sempit. Dye memberikan definisi kebijakan publik secara luas, yakni sebagai "*whatever governments choose to do or not to do*".<sup>5</sup> Konsep kunci yang termuat dalam kebijakan publik, yaitu :

- a. Kebijakan publik adalah Tindakan pemerintah yang berwenang. Kebijakan publik adalah tindakan yang dibuat dan diimplementasikan oleh badan pemerintah yang memiliki kewenangan hukum, politis dan finansial untuk melakukannya.
- b. Kebijakan publik adalah sebuah reaksi terhadap kebutuhan dan masalah dunia nyata. Kebijakan publik berupaya merespon masalah atau kebutuhan kongkrit yang berkembang di masyarakat.

---

<sup>4</sup> Hesel Nogi S Tangkilisan. 2003. Kebijakan Publik Yang Membumi. Yogyakarta : YPAP. hlm 5-6

<sup>5</sup> Dye dalam Edi Suharto. 2005. Analisis Kebijakan Publik (Panduan Praktis Mengkaji Masalah dan Kebijakan Sosial). Bnadung : ALfabeta. hlm 2

- c. Kebijakan publik adalah seperangkat tindakan yang berorientasi pada tujuan. Kebijakan publik biasanya bukanlah sebuah keputusan tunggal melainkan terdiri dari beberapa pilihan tindakan atau strategi yang dibuat untuk mencapai tujuan tertentu demi kepentingan orang banyak.
- d. Kebijakan publik adalah sebuah keputusan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kebijakan publik pada umumnya merupakan tindakan kolektif untuk memecahkan masalah sosial.

Namun, kebijakan publik bisa juga dirumuskan berdasarkan keyakinan bahwa masalah sosial akan dapat dipecahkan oleh kerangka kebijakan yang sudah ada dan karenanya tindakan memerlukan tindakan tertentu.<sup>6</sup>

Kebijakan publik dapat disebut sebagai produk pengaturan oleh pemerintah yang berisi pengambilan keputusan atas beragam masalah yang terjadi dan memiliki hubungan dengan masyarakat. Teori kebijakan publik berfokus pada siklus kebijakan yang mencakup awal kebijakan, implementasi, dan evaluasi. Implikasinya, bidang ini juga mencakup kritik terhadap rumusan dan kinerja kelembagaan, norma serta prinsip tata kelola.<sup>7</sup>

Berbagai macam definisi tentang kebijakan publik oleh para intelektual untuk dijadikan referensi dalam studi kebijakan publik itu sendiri. William Jenkins mendefinisikan kebijakan publik sebagai serangkaian keputusan yang saling terkait yang diambil oleh aktor politik atau kelompok aktor mengenai pemilihan tujuan dan sarana untuk mencapainya dalam situasi tertentu di mana keputusan ini harus, pada prinsipnya, berada dalam kekuasaan aktor-aktor tersebut untuk mencapainya.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Ronawati Anasiru. Kebijakan Publik Dalam Konstelasi Paradigma Pembangunan Kesejahteraan Sosial. *Jurnal Otoritas* Vol 1 No. 1 April 2011. hlm 61-62

<sup>7</sup> Hassall G. 2020. *Governance and Public Policy: The Interaction of Systems and Lifeworlds*. Vol. 33, Emerald Publishing Limited, Bingley, pp. 99-168.

<sup>8</sup> William Jenkins dalam Rusmanto W. 2017. Evaluasi Kebijakan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kota/Kabupaten. *JIMIA: Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Administrasi*, Vol.11(2). hlm 18

Namun demikian semakin sulit untuk mendapatkan definisi kebijakan publik yang benar-benar sempurna, karena sifatnya yang terlalu luas dan tidak terlalu spesifik. Sehingga secara umum kebijakan publik itu bertujuan agar dapat tercapai kesejahteraan masyarakat serta memecahkan berbagai persoalan yang terjadi di masyarakat melalui peraturan yang dibuat oleh pemerintah sebagai entitas kelembagaan formal.<sup>9</sup>

Tahap analisis yang harus dilakukan dalam penetapan kebijakan publik adalah :<sup>10</sup>

### 1. *Agenda setting*

Tahap ini adalah menentukan masalah publik yang akan dipecahkan, melalui proses *problem structuring*. Agenda kebijakan publik apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Memiliki efek yang besar terhadap kepentingan masyarakat;
- b. Membuat analog dengan cara membanding dengan kebijakan publik yang pernah dilakukan;
- c. Isu mampu dikaitkan dengan simbol-simbol nasional atau politik yang ada;
- d. Tersedianya teknologi dan dana untuk menyelesaikan masalah publik.

### 2. *Policy Formulation*

Tahap formulasi kebijakan adalah tahap pengembangan mekanisme untuk menyelesaikan masalah publik untuk menjustifikasi bahwa pilihan kebijakan ini sebagai pilihan kebijakan yang terbaik.

### 3. *Policy Adoption*

Tahap ini untuk menentukan pilihan kebijakan yang akan direalisasikan berupa kebijakan ini sebagai langkah terbaik dalam upaya mencapai tujuan tertentu dengan menggunakan kriteria

---

<sup>9</sup>Intan Fitri Muetia. 2017. Analisis Kebijakan Publik. Bandar Lampung: Penerbit AURA. hlm 23

<sup>10</sup>Hesel Nogi S Tangkilisan. *Op.Cit.* hlm 8-10

yang relevan agar efek positif kebijakan lebih besar daripada efek negative yang akan terjadi.

#### 4. *Policy Implementation*

Tahap ini kebijakan telah dilaksanakan oleh unit eksekutor, sehingga diperlukan monitoring.

#### 5. *Policy Assesment*

Tahap ini adalah penilaian terhadap kebijakan yang telah diambil dan telah dilakukan, sehingga diperlukan evaluasi kebijakan. Evaluasi kebijakan berhubungan dengan produk informasi mengenai nilai atau manfaat hasil kebijakan. Melalui evaluasi dapat diketahui sifat sebagai berikut:

- a. Fokus nilai
- b. Independensi fakta dan nilai
- c. Orientasi masa kini dan masa lampau
- d. Dualitas nilai.

### **1.2. Implementasi Kebijakan Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan**

Saat ini terjadi pergeseran paradigma dalam ketatanegaraan dan kebijakan publik dari *goverment* (pemerintahan) ke *governance* (tata kelola), kebijakan publik dipandang bukan lagi sebagai dominasi pemerintah. Pemberian wewenang yang lebih besar kepada pemerintah daerah dalam mengelola pembangunan daerah diikuti dengan penguatan piranti kebijakan dan strategi pembangunan sosial.<sup>11</sup>

Implementasi kebijakan dapat diartikan dalam arti luas adalah tentang ditempatkannya kebijakan sebagai alat administrasi hukum dan juga sekaligus dipandang sebagai fenomena kompleks sebuah proses atau hasil dari kebijakan.<sup>12</sup> Implementasi kebijakan adalah satu dari sekian banyak tahap kebijakan publik, sekaligus menjadi variabel terpenting yang memiliki pengaruh sangat besar terhadap keberhasilan kebijakan terkait penyelesaian isu-isu publik. Implementasi diartikan

---

<sup>11</sup> Ronawati Anasiru. *Op.Cit.* hlm 61

<sup>12</sup> Jumria Mansur. 2022. Implementasi Konsep Pelaksanaan Kebijakan Dalam Publik. *Jurnal Ekonomi Islam At-Tawassuth*. Volume VI No. II. hlm. 324-334.

sebagai tindakan yang dilakukan oleh individu atau kelompok, baik pemerintah maupun swasta, untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan kebijakan sebelumnya. Langkah-langkah ini termasuk konversi keputusan menjadi inisiatif operasional dalam waktu tertentu. Implementasi kebijakan publik biasanya berbentuk undang-undang atau peraturan daerah, suatu jenis implementasi kebijakan yang memerlukan penjelasan atau sering disebut dengan peraturan pelaksana.

Realitas baru mempresentasikan bahwa pemerintah sebagai pelayan publik harus bersifat objektif, tidak memihak, memberikan informasi yang objektif. Masyarakat dalam implementasi kebijakan publik tidak dipandang pada posisi lemah, tapi dipandang pada posisi seimbang dan menjadikan masyarakat sebagai misi utama pelayanan.<sup>13</sup>

Pemanfaatan teknologi informasi dalam organisasi pemerintahan dan administrasi pemerintahan dipandang sebagai pengaturan yang cerdas secara finansial. Inovasi dan adaptasi pada organisasi sudah dilaksanakan pada saat revolusi industri 4.0 dengan ciri khasnya yaitu Big Data, *Internet of Things*, sampai pada Disrupsi Teknologi. Di Indonesia, percepatan transformasi digital kedalam kehidupan sehari-hari mulai berjalan secara resmi dan masif ketika pada tahun 2018, pemerintah Indonesia telah melakukan komitmen dalam penerapan Revolusi Industri 4.0.<sup>14</sup>

Indonesia mengesahkan undang-undang terkait *e-government* pada tahun 2018, mengantarkan masyarakat negara ke era informasi diberbagai sektor, termasuk sosial, ekonomi, komunikasi, transportasi,

---

<sup>13</sup>Muhammad Nuh. 2004. *Dinamika Kependudukan Dan Kebijakan : Mewujudkan Pelayanan Publik yang Demokratis*. Yogyakarta : Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan. hlm 246

<sup>14</sup>Mukhlisah F. 2021. *Pelatihan Kepemimpinan Smart Governance: Adaptasi Era Vuca*. *Jurnal Analisis Kebijakan* 5(2), hlm. 166

literasi dan layanan publik. *E-government* merupakan solusi masa kini untuk menjembatani pemerintah dengan warganya.<sup>15</sup>

Pemerintah Indonesia mengeluarkan peraturan *e-government* yang bertujuan untuk memberikan informasi yang mudah dan terjangkau dari pemerintah untuk masyarakatnya. Dengan menggunakan sistem informasi dan teknologi modern, *e-government* dapat menangani kebutuhan informasi manajemen pemerintah untuk meningkatkan proses administrasi dan memastikan akuntabilitas public. Perkembangan teknologi dan penerapan *e-government* di seluruh tingkat pemerintahan menjadi faktor munculnya inovasi sistem layanan informasi berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi. Sudah menjadi suatu keharusan bagi institusi pemerintah untuk dapat memberikan pelayanan publik secara maksimal kepada masyarakat. Perkembangan teknologi informasi semakin memberikan jangkauan pelayanan pemerintah kepada masyarakat dan masyarakat semakin mudah menjangkau layanan yang diberikan oleh pemerintah.<sup>16</sup>

### **1.3. Kebijakan Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

Kebijakan pemerintah dalam rangka menciptakan iklim investasi yang kondusif melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja memuat berbagai perubahan pengaturan dengan menurunkan 74 peraturan pelaksana yang salah satunya adalah mengubah bentuk perizinan bangunan gedung dari Izin Mendirikan Bangunan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung.

Teknologi digital berkontribusi pada pembangunan nasional dan lokal, memfasilitasi berbagai kebutuhan layanan publik, dan memungkinkan penyediaan layanan dan solusi digital dalam berbagai kondisi yang membuat transisi menuju transformasi digital tak terelakkan lagi. *E-government* telah menjadi landasan untuk

---

<sup>15</sup> Mendra Wijaya dan Syafhendy. Persetujuan Bangunan Gedung : Inovasi Kebijakan atau Involusi Kebijakan. Public Policy : Jurnal Kebijakan Publik dan Bisnis. Volume 4, No. 1, Maret 2023. hlm 180-181

<sup>16</sup> *Ibid.* hlm 183

membangun operasional kelembagaan yang efektif, akuntabel, tangguh, dan inklusif pada semua tingkatan. Salah satu dari produk layanan digital adalah persetujuan bangunan gedung yang terintegrasi ke dalam aplikasi Sistem Informasi Bangunan Gedung (SIMBG).

Perubahan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dilakukan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam rangka melakukan penyederhanaan proses perizinan melalui penerapan sistem perizinan online.

## **2. Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, Sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Penyelenggaraan bangunan gedung sendiri merupakan kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran. Dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung, penyelenggara berkewajiban memenuhi standar teknis. Pemilik yang belum dapat memenuhi standar teknis bangunan gedung tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Asas dalam penyelenggaraan bangunan gedung yaitu:

1. Kemanfaatan; dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.
2. Keselamatan; dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik

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

3. Keseimbangan; dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan sekitar bangunan gedung.
4. Keserasian bangunan gedung; dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan disekitarnya

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja<sup>17</sup> memuat pengaturan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Implementasi undang-undang tersebut baik oleh pemerintah ataupun oleh masyarakat diharapkan dapat meningkatkan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik, sekaligus dapat memberikan jaminan keamanan, keselamatan, dan Kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung.

Berkaitan dengan hal tersebut, peran aktif pemerintah baik di tingkat pusat maupun daerah sangat penting untuk perbaikan layanan pemerintah, sekaligus untuk terus mendorong, memberdayakan, dan

---

<sup>17</sup>Terakhir dengan UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam undang-undang tersebut secara bertahap. Keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan Gedung tersebut bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pelaksanaan undang-undang tersebut diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Beberapa perubahan ketentuan mengenai bangunan gedung dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja termuat dalam Bab III Peningkatan Ekosistem Investasi dan Kegiatan Berusaha Pasal 24 yang dijabarkan dalam 44 poin. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan tertib, baik secara administrative maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Salah satu pengaturan yang mengalami perubahan adalah persoalan perizinan. Perizinan bangunan gedung menjadi salah satu regulasi yang berkaitan dengan salah satu indikator penentu peringkat EoDB yaitu *Dealing with Construction Permits* yang disasar untuk dibenahi dalam UU Cipta Kerja dengan mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Perizinan bangunan gedung dengan nomenklatur persetujuan bangunan gedung (PBG) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Berbagai terobosan pada sektor perizinan bangunan gedung telah diinisiasi melalui peraturan pemerintah ini sekaligus menyederhanakan dan menetapkan standarisasi perizinan bangunan gedung di seluruh wilayah Indonesia. Kegiatan pembangunan meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi. Dalam kegiatan perencanaan teknis, penyedia jasa perencanaan bangunan gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

PBG menjadi suatu hal yang sangat krusial dalam menopang hampir seluruh aktivitas perekonomian nasional. Oleh sebab itu, PBG harus diimplementasikan dengan memperhatikan beberapa aspek strategis seperti tata ruang dan lingkungan, keamanan, dan keselamatan agar bangunan gedung baik sebagai tempat aktivitas sosial, kultural, maupun komersial dapat dimanfaatkan secara aman, nyaman, dan optimal. PBG sebagai pengganti mekanisme Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu bentuk pelayanan perizinan tertentu yang kewenangannya dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Sebagaimana IMB yang menyediakan layanan perizinan dan melekat di dalamnya hak pemungutan retribusi, PBG juga memberikan kesempatan bagi pemda kab/kota untuk meningkatkan penyediaan layanan perizinan bangunan gedung serta membuka potensi pendapatan daerah yang melekat pada kewenangan pemungutan retribusi PBG. Oleh sebab itu, penyusunan perda mengenai PBG baik sebagai perubahan ataupun pengganti perda mengenai IMB menjadi suatu keharusan agar terdapat payung hukum pelaksanaan PBG dan menghindari hilangnya potensi pendapatan daerah dari retribusi PBG.

Adapun perubahan penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk PBG dibandingkan dengan pengaturan IMB di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Perubahan nomenklatur dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Berdasarkan peraturan pemerintah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, IMB didefinisikan sebagai perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Sementara itu, PBG berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 diartikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Berdasarkan kedua pengertian tersebut, dapat diidentifikasi bahwa PBG hanya mensyaratkan terpenuhinya standar teknis, sedangkan IMB mensyaratkan terpenuhinya syarat administratif dan syarat teknis.

Penyederhanaan persyaratan perizinan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah proses pengurusan perizinan, tetapi tetap menjamin keselamatan dan keamanan bagi masyarakat melalui layanan konsultasi dan pemeriksaan pemenuhan standar teknis yang secara rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

PBG resmi menggantikan IMB sejak 31 Juli 2021, ditandai dengan peluncuran Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) versi baru oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Layanan berbasis web ini diluncurkan untuk memudahkan masyarakat memperoleh izin

PBG sebagai pengganti IMB. Perubahan itu diatur lewat Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021. PP tersebut merupakan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 11 tentang Cipta Kerja.

PBG adalah Persetujuan Bangunan Gedung atau perizinan yang diwajibkan kepada para pemilik bangunan gedung dalam membangun atau mengembangkan propertinya. Sesuai dengan PP Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 1 Poin 17, PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

Keluarnya aturan terbaru tersebut otomatis merevisi aturan sebelumnya dalam PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang IMB. Berbeda dengan IMB yang merupakan izin yang harus didapatkan sebelum atau saat mendirikan bangunan dengan teknis bangunan harus dilampirkan, maka PBG adalah aturan perizinan yang mengatur bagaimana suatu bangunan harus dibangun.

PBG adalah aturan bagaimana sebuah bangunan memenuhi standar teknis bangunan gedung yang sudah ditetapkan. Standar itu antara lain mencakup standar perencanaan, perancangan bangunan gedung, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi bangunan gedung, serta standar pemanfaatan bangunan gedung.

Selain itu, PBG adalah mengatur tentang standar pembongkaran bangunan gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB) yang dilestarikan, ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK), Bangunan Gedung Hijau (BGH), Bangunan Gedung Negara (BGN), ketentuan dokumen, serta ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung.

Jika sebelumnya dalam mengurus IMB pemilik bangunan harus mendapatkan izin itu terlebih dahulu sebelum mendirikan bangunan, maka dalam mengurus PBG, dapat dilakukan selama pelaksanaan mendirikan bangunan sepanjang pelaksanaannya mengacu standar yang ditetapkan pemerintah. Standar teknis ini pun dijelaskan dalam Pasal 1 Poin 17 PP Nomor 16 Tahun 2021.

Meski aturan terbaru mewajibkan pengurusan PBG adalah dalam kegiatan mendirikan bangunan, bukan berarti IMB sudah tidak berlaku sama sekali. Khusus untuk bangunan yang sudah terlanjur mendapatkan IMB di periode sebelum peraturan terbaru ini keluar, maka IMB masih diakui sah.

2. Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) PBG terstandardisasi di seluruh negeri

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

3. Perincian standar teknis PBG

Standar teknis diatur secara lebih rinci pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi masyarakat sebagai pemohon PBG. Standar teknis didefinisikan sebagai acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau

tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

4. Alur pelayanan PBG

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

5. Standar waktu dan dukungan penyedia jasa bersertifikat

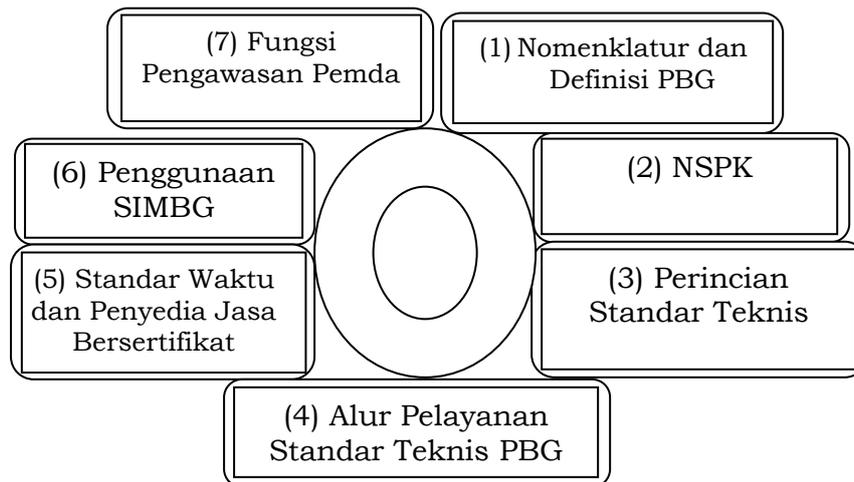
Dalam rangka memberikan kepastian waktu dan kualitas pemenuhan standar teknis, penyediaan PBG dilakukan dalam batas waktu yang terukur dan setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilakukan oleh penyedia jasa bersertifikat agar menjamin terpenuhinya standar teknis.

6. Penggunaan sistem dalam rangka penyelenggaraan Bangunan

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

## 7. Fungsi Pengawasan Pemerintah Daerah

Ketentuan PBG juga mengamanatkan fungsi pengawasan PBG oleh Pemerintah Daerah melalui proses konsultasi bersama Tim Profesi Ahli (TPA) saat penerbitan PBG dan mekanisme inspeksi oleh penilik pada tahap konstruksi.



## 3. Fungsi Bangunan Gedung dan Klasifikasi Bangunan Gedung

### 3.1. Fungsi Bangunan Gedung

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan standar teknis bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedungnya. Fungsi bangunan ini ditentukan berdasarkan aktifitas pada bangunan. Setiap bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan fungsi utama bangunan. Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan

pemeriksaan secara berkala. Pemanfaatan gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya. Pemilik atau pengguna harus melaksanakan pemeliharaan dan perawatan agar bangunan gedung tetap laik fungsinya.

Fungsi utama bangunan ditentukan berdasarkan aktifitas yang diprioritaskan. Fungsi utama yang dimaksud dapat dikelompokkan dalam :

1. Fungsi hunian merupakan bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa :
  1. Bangunan Gedung rumah tinggal Tunggal;
  2. Rumah tinggal deret;
  3. Rumah susun; dan
  4. Rumah tinggal sementara yang meliputi bangunan Gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu.

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

1. Zonasi perumahan dalam RDTR;
2. Kawasan perumahan dalam RTRW Kota; atau
3. Kawasan peruntukan permukiman dalam RTRW Kabupaten.

Di luar Kawasan perumahan yang diatur dalam RTRW Kota atau di luar Kawasan peruntukan permukiman yang diatur dalam RTRW Kabupaten, dapat didirikan bangunan Gedung dengan fungsi hunian apabila :

- a. Dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi hunian dengan intensitas tertentu, dan
  - b. Memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis dari TPA
2. Fungsi keagamaan merupakan bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah yang berupa:
    - a. Bangunan masjid termasuk mushola;

- b. Bangunan Gereja termasuk Kapel;
- c. Bangunan Pura;
- d. Bangunan Vihara;
- e. Bangunan Kelenteng; dan
- f. Bangunan peribadatan agama/kepercayaan lainnya yang diakui negara.

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

- a. Memperoleh persetujuan lingkungan; dan
  - b. Memperoleh persetujuan kepala daerah atas pertimbangan teknis dari TPA
3. Fungsi Usaha merupakan bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha yang terdiri dari :
- a. Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
  - b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mall;
  - c. Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
  - d. Bangunan Gedung peternakan, seperti ternak sapi, ternak ayam, sarang burung walet, atau bangunan sejenis lainnya;
  - e. Bangunan Gedung laboratorium, yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas kawasan kesehatan dan layanan Pendidikan;
  - f. Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel dan kondotel;

- g. Bangunan wisata dan rekreasi, seperti Gedung pertemuan, olahraga, bioskop dan Gedung pertunjukan;
- h. Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan Pelabuhan laut; dan
- i. Bangunan Gedung tempat penyimpanan seperti Gudang, tempat pendinginan dan Gedung parkir.

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

- a. Zonasi perkantoran, zonasi perdagangan dan jasa, zonasi industri, subzonasi pariwisata pada zonasi peruntukan lainnya, serba subzonasi transportasi dan subornasi olahraga pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR;
- b. Kawasan perkantoran, Kawasan perdagangan dan jasa, Kawasan industri, Kawasan pariwisata dan Kawasan lain-lain (terkait kegiatan usaha) dalam RTTW Kota; atau
- c. Kawasan peruntukan industri, Kawasan peruntukan pariwisata, dan kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan usaha) dalam RTRW Kabupaten.

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

- a. Dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi usaha atau kegiatan perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, rekreasi dan wisata, terminal dan/atau tempat penyimpanan dengan intensitas tertentu; dan
  - b. Memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis dari TPA
4. Fungsi sosial dan budaya merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya yang terdiri dari :

- a. Bangunan Gedung Pendidikan, termasuk sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, perguruan tinggi dan sekolah terpadu;
- b. Bangunan Gedung kebudayaan, termasuk museum, Gedung pameran, dan Gedung kesenian;
- c. Bangunan Gedung Kesehatan, termasuk puskesmas, klinik bersalin, tempat praktik dokter Bersama, rumah sakit, dan laboratorium;
- d. Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.

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

- a. Subzonasi Pendidikan, subzonasi Kesehatan, subzonasi sosial budaya pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR;
- b. Kawasan pelayanan umum dalam RTRW Kota; atau
- c. Kawasan peruntukan lainnya terkait kegiatan social dalam RTRW Kabupaten.

Di luar Kawasan-kawasan tersebut dalam RTRW Kabupaten/Kota, dapat didirikan bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya apabila :

- a. Dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi atau kegiatan sosial budaya dengan intensitas tertentu; dan
- b. Memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis dari TPA.

- 5. Fungsi khusus merupakan bangunan Gedung yang fungsinya :
  - a. Mempunyai tingkat kerasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahayatinggi, dan penetapannya dilakukan oleh Menteri yang membidangi bangunan Gedung berdasarkan usulan

Menteri terkait tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional

- b. Sebagai bangunan instalasi pertahanan misalnya kubu atau pangkalan pertahanan instalasi peluru kendali, pangkalan laut dan pangkalan udara serta depo amunisi; dan
- c. Sebagai bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi.

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

- a. Zonasi peruntukan khusus terkait kegiatan dengan tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi dalam RDTR;
- b. Kawasan lain-lain (terkait kegiatan dengan tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi dalam RTRW Kota; atau
- c. Kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan dengan tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi dalam RTRW Kabupaten).

Di luar Kawasan-kawasan tersebut dalam RTRW Kabupaten/Kota, dapat didirikan bangunan Gedung fungsi khusus apabila :

- a. Dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi atau kegiatan khusus (tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi) dengan intensitas tertentu; dan
- b. Memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan teknis TPA.

Ketentuan penetapan bangunan Gedung meliputi :

- a. Suatu bangunan Gedung ditetapkan memiliki 1 (satu) fungsi utama apabila fungsi utama tersebut meliputi sekurang-kurangnya 75% dari keseluruhan luas bangunan Gedung
- b. Fungsi utama dapat didukung oleh fungsi lainnya dengan ketentuan :

- 1) Luas fungsi lainnya tidak melebihi 25% dari luas keseluruhan Gedung;
  - 2) Fungsi lain tersebut merupakan bagian dari pelayanan fungsi utama, dan
  - 3) Fungsi setiap ruang dalam harus sesuai dengan pola tata ruang, peraturan zonasi dan sub zonasi setempat yang diatur dalam RTRW Kabupaten/Kota dan/atau Rencana Teknis Ruang Kota
- c. Suatu bangunan Gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi dan/atau sub fungsi, dalam hal gabungan dari fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya dan/atau fungsi khusus, bangunan Gedung fungsi campuran dalam hal bangunan dengan fungsi berbeda namun saling terintegrasi dan tidak menimbulkan dampak negative terhadap pengguna bangunan.
- d. Bangunan Gedung dapat memiliki fungsi ruang luar pada persil bangunan Gedung yang harus memenuhi ketentuan :
- 1) Ruang luar pada bangunan Gedung dapat difungsikan sebagai fungsi penunjang baik Tunggal maupun campuran, dan
  - 2) Fungsi di luar pada bangunan harus sesuai dengan pola tata ruang peraturan zonasi dan sub zonasi setempat yang diatur dalam RTRW Kabupaten/Kota dan/atau Rencana Teknis Ruang Kota

Bangunan Gedung dapat dikategorikan ke dalam beberapa jenis, sesuai dengan klasifikasi sebagai berikut :

1. Bangunan Gedung Cagar Budaya, yaitu Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan tentang cagar budaya.
2. Bangunan Gedung Fungsi Khusus, yaitu 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.

3. Bangunan Gedung Hijau, yaitu Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
4. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat, yaitu kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan Hunian Hijau Masyarakat
5. Bangunan Gedung Negara, yaitu 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.

### **3.2. Klasifikasi Bangunan Gedung**

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan ketentuan administrasi dan standar teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan Gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan ketentuan administrative dan standar teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

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

#### **1. Tingkat Kompleksitas**

Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi :

a. Bangunan Gedung sederhana

Bangunan Gedung sederhana adalah Bangunan Gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Termasuk dalam klasifikasi sederhana, antara lain:

- 1) Dapat dibangun oleh setiap orang yang tidak memiliki kualifikasi keahlian teknis bangunan Gedung dan/atau yang memanfaatkan kearifan lokal;
- 2) Bangunan Gedung yang memiliki fungsi Tunggal hunia dengan luas total bangunan maksimal 100 m<sup>2</sup> (serratus meter persegi);
  - a. satu lantai, atau
  - b. dua lantai dengan menggunakan desain prototipe yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.
- 3) bangunan yang berada pada tanah landau dengan kemiringan tanah maksimal 2% (dua persen);
- 4) Struktur menggunakan bahan baja dan harus memenuhi kriteria :
  - a. pondasi dangkal;
  - b. jarak antar kolom maksimal 3 m (tiga meter);
  - c. tinggi kolom maksimal 3 m (tiga meter);
  - d. luas bidang dinding maksimal 9 m<sup>2</sup> (Sembilan meter persegi);
  - e. perbandingan sisi pendek dengan sisa Panjang bangunan maksimal 1 : 3 (satu banding tiga).
- 5) Bangunan yang menggubakan tangka septik konvensional atau pengolahan limbah komunal; dan
- 6) Bangunan dengan daya listrik terkecil yang disediakan oleh instansi penyedia sambungan listrik.

b. Bangunan Gedung Tidak Sederhana

Bangunan Gedung tidak sederhana adalah bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana.

Termasuk klasifikasi tidak sederhana, antara lain :

- 1) harus dibangun oleh penyedia jasa bersertifikat;
  - 2) bangunan yang berada pada tanah dengan kemiringan tanah di atas 2% (dua persen) hingga 100% (seratus persen);
  - 3) bangunan dengan beban hidup sampai dengan 800 kg/m<sup>2</sup> (delapan ratus kilogram per meter persegi); dan/atau
  - 4) bangunan dengan basemen tidak lebih dari tiga lapis.
- c. Bangunan Gedung Khusus

Bangunan Gedung Khusus adalah Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan ketentuan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.

Termasuk klasifikasi Bangunan Gedung Khusus, antara lain :

- 1) Bangunan dengan fungsi :
  - a. istana negara atau rumah jabatan presiden/wakil presiden;
  - b. wisma negara;
  - c. bangunan Gedung instalasi nuklir;
  - d. bangunan Gedung laboratorium;
  - e. bangunan Gedung terminal udara/laut/darat;
  - f. stasiun kereta api;
  - g. stadion olah raga;
  - h. rumah tahanan dan Lembaga pemasyarakatan (Lapas);
  - i. Gudang penyimpan bahan berbahaya;
  - j. bangunan Gedung monumental;
  - k. bangunan gedung fungsi pertahanan; atau

- I. bangunan Gedung kantor perwakilan negara RI di luar negeri.
- 2) harus dibangun oleh penyedia jasa bersertifikat dengan kualifikasi khusus;
- 3) bangunan yang berada pada tanah dengan kemiringan tanah di atas 100% (serratus persen);
- 4) Struktur memenuhi kriteria :
  - a. menggunakan struktur bukan portal;
  - b. pondasi menggunakan teknologi khusus peredam gempa seperti base isotonic dan damper;
  - c. jarak antar kolom pemikul lantai lebih dari 20 m (dua puluh meter);
  - d. jarak bentang atau di atas 40 m (empat puluh meter);
  - e. tinggi kolom di atas 9 m (Sembilan meter)
- 5) bangunan yang salah satu fungsinya disyaratkan dengan beban hidup lebih besar dari 800 kg/m<sup>2</sup> (delapan ratus kilogram per meter persegi), contoh Gedung parkir, museum, perpustakaan, Gedung arsip, gudang persenjataan;
- 6) struktur lantai lebih dari 40 lantai;
- 7) bangunan dengan penggunaan material yang membutuhkan pengujian khusus atau belum memiliki SNI;
- 8) Bangunan dengan penggunaan material yang membutuhkan validitas dengan pengujian tertentu/khusus dan/atau belum diatur standar teknisnya dalam SNI;
- 9) bangunan yang memiliki *water treatment plant* (WTP);
- 10) bangunan yang menggunakan *building automation syatem* (BAS); dan/atau
- 11) proteksi kebakaran menggunakan gas yang dapat mengikat oksigen.

## 2. Tingkat Permanensi

Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi :

### a. Bangunan Permanen

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan untuk melayani pemilik/pengguna dalam jangka waktu lebih dari 10 tahun.

### b. Bangunan Non Permanen

Klasifikasi bangunan non permanen adalah bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan untuk melayani pemilik/pengguna dalam jangka waktu kurang dari 10 tahun seperti bangunan darurat pascabencana

## 2. Tingkat Risiko Bahaya Kebakaran

Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran meliputi :

### a. Tingkat risiko bahaya kebakaran tinggi

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Termasuk klasifikasi bangunan dengan tingkat risiko bahaya kebakaran tinggi adalah:

- 1) Bangunan fungsi khusus;
- 2) Bangunan dengan ketinggian melebihi delapan lantai;
- 3) Bangunan umum dengan luas lebih dari 5000 m<sup>2</sup> ; atau
- 4) Bangunan umum dengan jumlah pengguna di atas 300 orang.

### b. Tingkat risiko bahaya kebakaran sedang

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

Termasuk klasifikasi bangunan dengan tingkat risiko bahaya kebakaran sedang adalah:

- 1) Hunian tunggal dengan luas melebihi 250 m<sup>2</sup>, hunian Tunggal bertingkat dan hunian deret dengan Panjang lebih dari 45m;
- 2) Bangunan dengan ketinggian antara empat hingga delapan lantai;
- 3) Bangunan umum dengan luas lebih antara 500 m<sup>2</sup> hingga 5000 m<sup>2</sup>; atau
- 4) Bangunan umum dengan jumlah pengguna kurang dari 500 orang.

c. Tingkat risik bahaya kebakaran rendah

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Termasuk klasifikasi bangunan dengan tingkat risiko bahaya kebakaran sedang adalah:

- 1) Hunian Tunggal tidak bertingkat dengan luas maksimal m<sup>2</sup> dan hunian deret tidak bertingkat dengan Panjang tidak lebih dari 45 m;
- 2) Bangunan dengan ketinggian di bawah empat lantai; atau
- 3) Bangunan umum dengan luas maksimal 500 m<sup>2</sup>.

3. Lokasi

Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:

a. Lokasi padat

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di Daerah perdagangan/pusat kota dan/atau kawasan dengan KBH lebih dari 60%.

b. Lokasi sedang

Lokasi sedang pada umumnya terletak di Daerah permukiman dan/atau Kawasan dengan KDB antara 40% hingga 60%.

c. Lokasi renggang

Lokasi renggang pada umumnya terletak pada Daerah pinggiran/luar kota atau Daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau Kawasan dengan KDB 40% atau di bawahnya.

4. Ketinggian Bangunan Gedung

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi:

- a. Bangunan super tinggi *super tall* adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai lebih dari 100 lantai;
- b. Bangunan pencakar langit (sky scrapper) adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai lebih dari 41 .100 lantai;
- c. Bangunan bertingkat tinggi (*high rise building*) adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan lebih dari delapan lantai sampai 40 lantai;
- d. Bangunan bertingkat sedang (*medium rise building*) adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan lima sampai delapan lantai; dan
- e. Bangunan bertingkat rendah (*low rise building*) adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan empat lantai.

5. Kepemilikan Bangunan Gedung

Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:

- a. Bangunan Gedung milik negara yaitu Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber oembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

(APBN), dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBD), dan/atau sumber pembiayaan lain; dan

- b. Bangunan Gedung selain milik negara yaitu Bangunan Gedung yang dimiliki oleh orang perorangan atau badan usaha serta tidak memiliki status sebagai Barang Milik Negara (BMN) atau Barang Milik Daerah (BMD).

Keseluruhan klasifikasi di atas disusun mengikuti kode klasifikasi dan sub klasifikasi sebagaimana tabel di bawah ini. Dalam pengaturan Standar Teknis, pencantuman kode akan diberikan pada ketentuan yang harus dipenuhi oleh tiap-tiap klasifikasi dan sub klasifikasi dan/atau pengecualiannya.

#### 6. Klas Bangunan Gedung

Klasifikasi berdasarkan klas meliputi:

- a. Klas Bangunan Gedung
- b. Klas jamak Bangunan Gedung

Bangunan Gedung dengan klasifikasi jamak adalah bila beberapa bagian dari bangunan harus diklasifikasikan secara terpisah, dan:

- 1) Bila bagian bangunan yang memiliki fungsi berbeda tidak melebihi 10% dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan, dan bukan laboratorium, klasifikasinya disamakan dengan klasifikasi bangunan utamanya;
- 2) Klas-klas 1a, 1b, 9a, 9b, 10a, dan 10b adalah klasifikasi yang terpisah;
- 3) Ruang-ruang pengolah, ruang mesin, ruang mesin lift, ruang *boiler* atau sejenisnya diklasifikasikan sama dengan bagian bangunan dimana ruang tersebut terletak.

#### 7. Tingkat Risiko Bahaya Gempa

Sesuai dengan SNI 1726:2019 tentang Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan Gedung dan non Gedung, dan/atau perubahannya.

### **3.3. Perubahan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung**

Dalam penyelenggaraan bangunan Gedung, dimungkinkan adanya perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan Gedung yang telah ditetapkan. Perubahan tersebut dapat dilakukan dengan sebagai berikut:

1. Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik dan tidak boleh bertentangan dengan peruntukan lokasi sesuai dengan pola tata ruang, peruntukan fungsi dan zonasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten/Kota dan/atau Rencana Teknis Ruang Kota
2. Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan ketentuan administrative dan standar teknis yang ditentukan untuk fungsi dan/atau klasifikasi bangunan Gedung yang baru.
3. Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah melalui revisi atau proses perizinan baru untuk bangunan Gedung yang bersangkutan.
4. Dengan adanya perubahan fungsi dan/atau klasifikasi suatu bangunan Gedung, maka juga harus dilakukan perubahan pada data kepemilikan bangunan Gedung yang bersangkutan.
5. Dalam rangka tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan Gedung, dilakukan pendataan oleh Pemerintah Daerah. Pendataan dilakukan terhadap status kepemilikan, fungsi, identifikasi dan peruntukan bangunan Gedung.
6. Kepemilikan bangunan Gedung diperoleh setelah proses PBG berjalan dan bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan PBG
7. Pedoman teknis tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan Gedung dilakukan oleh pemerintah daerah.

#### 4. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Otonomi berarti tentang suatu spektrum yang luas, yaitu hak untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri tanpa ada campur tangan dan intervensi pihak lain, yang dapat mengakibatkan ketergantungan. Prinsip pemberian otonomi kepada daerah adalah prinsip demokrasi, pemberdayaan masyarakat dan aparat serta pelayanan umum, pemerataan dan keadilan dengan memperhatikan keanekaragaman daerah. Pemerintah daerah memiliki kekuasaan dalam pengambilan keputusan yang terbaik dalam batas-batas kewenangannya untuk mengembangkan seluruh potensi yang dimilikinya guna mendukung kualitas pelayanan kepada masyarakat.<sup>18</sup>

Istilah otonomi atau *autonomy* secara etimologi berasal dari kata Yunani (*autos*) yang berarti sendiri dan *nomous* yang berarti hukum atau peraturan.<sup>19</sup> Definisi otonomi daerah menurut C.J Franseen dalam Martin Jimung<sup>20</sup> adalah hak untuk mengatur urusan-urusan daerah dan juga menyesuaikan peraturan-peraturan yang dibuat dengannya. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dinyatakan bahwa “Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

Otonomi daerah dimaknai sebagai kebebasan atau kemandirian tetapi bukan kemerdekaan. Tetapi kebebasan itu terbatas karena merupakan perwujudan dari pemberian kesempatan yang harus

---

<sup>18</sup>I.Nyoman Sumaryadi. 2005. Efektivitas Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah. Jakarta : Citra Utama. hlm. 60

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup>Martin Jimung.2005. Politik Lokal dan Pemerintah Daerah dalam Perspektif Otonomi Daerah. Yogyakarta : Pustaka Nusantara. hlm. 38

dipertanggungjawabkan.<sup>21</sup> Dalam pemberian tanggung jawab itu, menurut Ateng Syafruddin terkandung dua unsur yaitu :<sup>22</sup>

1. Pemberian tugas dalam arti jumlah pekerjaan yang harus diselesaikan serta kewenangan untuk melaksanakannya.
2. Pemberian kepercayaan berupa kewenangan untuk memikirkan dan menetapkan sendiri bagaimana menyelesaikan tugas itu.

Otonomi bukan sekedar pemencaran penyelenggaraan pemerintahan untuk mencapai efisiensi dan efektifitas pemerintahan. Otonomi adalah sebuah tatanan ketatanegaraan (*staatrechtelijk*), bukan hanya tatanan administrasi negara (*administratiefrechtelijk*). Sebagai tatanan ketatanegaraan otonomi berkaitan dengan dasar-dasar bernegara dan susunan organisasi negara.<sup>23</sup> Jadi otonomi merupakan subsistem dari sistem ketatanegaraan dalam kerangka kesatuan yang lebih besar. Ditinjau dari segi hukum ketatanegaraan khususnya teori bentuk negara, otonomi adalah subsistem dari negara kesatuan (*unitary state, eenheidstaat*). Otonomi adalah fenomena Negara kesatuan, yang mengandung kebebasan dan kemandirian dari satuan pemerintahan yang lebih rendah untuk mengatur dan mengurus sebagian urusan pemerintahan yang menjadi urusan rumah tangganya atas dasar desentralisasi ketatanegaraan dalam bentuk otonomi tersebut.

Pada dasarnya, daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintahan Pusat. Pemerintah Pusat memiliki kewenangan penuh terkait dengan politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional serta agama. Artinya, terkait dengan hal-hal ini (misal: moneter dan fiskal nasional), daerah

---

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup>Ateng Syafruddin dalam Didik Sukriono. 2010. Pembaharuan Hukum Pemerintahan Desa. Malang : Pusat Kajian Konstitusi Universitas Kanjuruhan Malang. hlm. 65

<sup>23</sup>Bagir Manan. 2003. Menyongsong Fajar Otonomi Daerah. Yogyakarta : UII Press. hlm. 24.

tidak memiliki kewenangan untuk berinovasi, kecuali apabila mendapatkan pelimpahan wewenang dengan dekonsentrasi.

Pemerintah Daerah memiliki kewenangan dalam penyusunan Peraturan Daerah berdasarkan delegasi dan atribusi. Dalam hal delegasi, pembentukan peraturan daerah harus diperintahkan Undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam hal atribusi, pembentukan peraturan daerah dilakukan berdasarkan kewenangan, baik kewenangan yang ditugaskan oleh Undang-undang sektoral yang termasuk dalam penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, serta menampung kondisi khusus daerah.

Konsep pemerintah didefinisikan sebagai suatu bentuk organisasi dasar dalam suatu negara.<sup>24</sup> Tujuan dari pemerintah dikatakan oleh Ateng Syafrudin bahwa Pemerintah harus bersikap mendidik dan memimpin yang diperintah, ia harus serempak dijiwai oleh semangat yang diperintah, menjadi pendukung dari segala sesuatu yang hidup diantara mereka bersama, menciptakan perwujudan segala sesuatu yang diinginkan secara samar-samar oleh semua orang, yang dilukiskan secara nyata dan dituangkan dalam kata-kata oleh orang-orang yang terbaik dan terbesar.<sup>25</sup>

Pemerintahan dalam arti luas menurut Finer adalah *politics plus administration* (pemerintahan adalah politik ditambah administrasi).<sup>26</sup> Pemerintahan sebagai segala bangunan-bangunan politik dimana dan dengan mana terjadi proses pemecahan problem bersama dari masyarakat politik melalui pengambilan dan pelaksanaan desisi yang mempunyai otoritas (wibawa)...<sup>27</sup>.

Menurut Van Vollenhoven, pemerintah dibagi menjadi empat fungsi yaitu:

---

<sup>24</sup> Bambang Istianto. 2009. Manajemen Pemerintahan Dalam Perspektif Pelayanan Publik. Jakarta: Mitra Wacana Media. hlm. 25.

<sup>25</sup> Ateng Syafrudin. 1996. Butir-butir Gagasan tentang Penyelenggaraan Hukum dan Pemerintahan yang Layak. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti Bandung. hlm 34

<sup>26</sup> Herman Finer. 1960. *The Theory and Practise of Modern Government*. New York: Holt, Rinehart and Winston. hlm. 7.

<sup>27</sup>Taliziduhu Ndraha. 2005. Kybernologi Sebuah Rekonstruksi Ilmu Pemerintahan. Jakarta: Rineka Cipta. hlm. 35.

- 1) Fungsi *bestuur* atau pemerintahan dalam arti sempit;
- 2) Fungsi *preventive rechtszorg* (pencegahan timbulnya pelanggaran-pelanggaran terhadap tata tertib hukum dalam usahanya untuk memelihara tata tertib masyarakat;
- 3) Fungsi peradilan, yaitu kekuasaan untuk menjamin keadilan di dalam negara; dan
- 4) Fungsi *regeling* yaitu kekuasaan untuk membuat peraturan umum dalam negara.<sup>28</sup>

Fungsi pemerintahan dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam fungsi, yaitu: Pertama, pemerintah mempunyai fungsi primer atau fungsi pelayanan (*service*), sebagai provider jasa publik yang baik diprivatisasikan dan layanan sipil termasuk layanan birokrasi. Kedua, pemerintah mempunyai fungsi sekunder atau fungsi pemberdayaan (*empowerment*), sebagai penyelenggara pembangunan dan melakukan program pemberdayaan.<sup>29</sup> tugas-tugas pokok dari pemerintah, maka hal tersebut dapat diringkas menjadi 3 (tiga) fungsi hakiki yaitu: pelayanan (*service*), pemberdayaan (*empowerment*), dan pembangunan (*development*). Pelayanan akan membuahakan keadilan dalam masyarakat, pemberdayaan akan mendorong kemandirian masyarakat, dan pembangunan akan menciptakan kemakmuran dalam masyarakat.<sup>30</sup>

Berkaitan dengan peran dan fungsi pemerintah daerah dalam menjalankan tugasnya salah satunya adalah membentuk regulasi berupa peraturan daerah. Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan alat penting untuk mengontrol penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan. Peraturan bangunan gedung sangat penting karena peraturan yang terkandung di dalamnya disesuaikan dengan konstruksi ketentuan peraturan perundang-

---

<sup>28</sup> Van Vollen Hoven dalam Bambang Istianto. *Op.cit.* hlm 27

<sup>29</sup>Taliziduhu Ndraha. *Op.Cit.* hlm 85

<sup>30</sup>Ryaas Rasyid. 2000. Makna Pemerintahan: Tinjauan Dari Segi Etika dan Kepemimpinan. Jakarta : Yarsif. hlm. 59.

undangan Indonesia, dan dapat dilengkapi dengan muatan lokal yang khas untuk masing-masing daerah.

Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai peraturan yang bersifat operasional di setiap daerah, sebagaimana diamanahkan dalam Undang- Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Bangunan Gedung paragraf terakhir menentukan bahwa "... Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang- undang ini". Secara umum, penyelenggaraan bangunan gedung dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Perencanaan Teknis, yang dilengkapi dengan dokumen permohonan penerbitan persetujuan bangunan gedung dan dilanjutkan dengan pendataan.
- b. Pelaksanaan Konstruksi, yang dilengkapi dengan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- c. Pemanfaatan, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.
- d. Pelestarian, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.
- e. Pembongkaran, yang didahului dengan dokumen Rencana Teknis Pembongkaran (RTB).

Penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan dengan mengacu pada undang-undang, peraturan, pedoman, standar teknis dan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Selain itu dapat dilihat juga bahwa setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan dengan melibatkan penyedia jasa (pihak ketiga). Hal lain yang berbeda juga dapat dilihat pada tahap perencanaan setiap bangunan gedung yang direncanakan harus mengacu pada

RTRW, RDTR dan RTBL serta Persetujuan/Rekomendasi Instansi lain untuk fungsi-fungsi tertentu.

Menurut PP nomor 16 Tahun 2021, bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya. Berdasarkan pengertian tersebut, terlihat lebih jelas bahwa bangunan gedung tertentu yang cenderung memiliki kompleksitas tertentu, sehingga membutuhkan pengelolaan secara khusus yang berbeda dengan bangunan gedung pada umumnya. Oleh karena itu, detail siklus penyelenggaraan bangunan gedung pada setiap tahapannya (Penyusunan RTBL, Perencanaan, Pelaksanaan, Pemanfaatan, Pelestarian dan Pembongkaran), bangunan gedung tertentu diprasyaratkan untuk melibatkan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan mendapatkan rekomendasi dari menteri yang terkait.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UU Pemerintahan Daerah mengatur bahwa urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan daerah terdiri atas urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan. Kemudian Pasal 11 ayat (2) mengatur bahwa urusan pemerintahan wajib terdiri atas urusan pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan pemerintahan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

Urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar sebagaimana dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) meliputi:

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;
- c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat;
- f. sosial.

Kemudian Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dalam ketentuan Pasal 12 ayat (2) meliputi:

- a. tenaga kerja;
- b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. pangan;
- d. pertanahan;
- e. lingkungan hidup;
- f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. perhubungan;
- j. komunikasi dan informatika;
- k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- l. penanaman modal;
- m. kepemudaan dan olah raga;
- n. statistik;
- o. persandian;
- p. kebudayaan;
- q. perpustakaan; dan
- r. kearsipan.

Sedangkan Urusan Pemerintahan Pilihan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 12 ayat (3) meliputi:

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

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

#### Pemerintah Pusat

- a. Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional.

- b. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional dan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus.

#### Pemerintah Provinsi

- a. Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi.
- b. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi.

#### Pemerintah Kabupaten/Kota

Penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)<sup>31</sup> dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Berdasarkan pembagian kewenangan pemerintahan di atas, maka jelaslah bahwa pemerintah daerah kabupaten/kota memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus penyelenggaraan Bangunan Gedung yang ada di daerahnya. Hal ini diatur secara spesifik dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang tentang Cipta Kerja.

### **B. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma**

Pembentukan hukum merupakan awal dari bergulirnya proses pengaturan kehidupan bersama, merupakan momentum yang memisahkan keadaan tanpa hukum dengan keadaan yang diatur oleh hukum. Ia merupakan pemisah antara dunia sosial dan dunia hukum, sejak saat itu kejadian dalam masyarakat pun mulai ditundukkan pada tatanan hukum. Lebih lanjut dikatakan bahwa pembuatan hukum meliputi bahan dan

---

<sup>31</sup> Sesuai dengan PP Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 1 Poin 17, PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Sejak tahun 2021, IMB, diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG adalah Persetujuan Bangunan Gedung. Perubahan itu diatur lewat Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2021. PP tersebut merupakan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 11 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja).

struktur. Bahan menunjuk kepada isi, sedangkan struktur menunjuk pada sekalian kelengkapan organisatoris yang memungkinkan hukum itu dibuat. Tanpa wadah struktur tertentu, pembuatan hukum belum tentu bisa dijalankan. Pengadaan struktur menyangkut penyusunan suatu organisasi yang akan mengatur kelembagaan dan mekanisme kerja.<sup>32</sup>

Untuk itulah dalam pembentukan peraturan perundang-undangan hendaknya melibatkan masyarakat, selain membantu pemerintah dalam mempertimbangkan awal dalam perancangan peraturan, juga berfungsi memasyarakatkan peraturan tersebut lebih dahulu sebelum peraturan itu diberlakukan. Artinya, tidak menimbulkan banyak protes dari mereka yang terkena peraturan itu.<sup>33</sup>

Kaidah hukum dikatakan memiliki keberlakuan faktual jika kaidah itu dalam kenyataan sungguh-sungguh di dalam masyarakat nyata-nyata dipatuhi oleh masyarakat dan pemerintah/pejabat. Ini berarti kaidah hukum itu efektif karena ia berhasil mempengaruhi para warga dan pemerintah. Dalam perspektif sosiologi hukum, maka hukum itu tampil sebagai *das sein-sollen*, yakni kenyataan sosiologikal (perilaku sosial yang sungguh-sungguh yang terjadi dalam kenyataan masyarakat riil yang mengacu keharusan normatif (kaidah)).<sup>34</sup>

Berkenaan dengan pembentukan peraturan, Montesquieu dalam "*L'esperit des Louis*" mengemukakan sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:<sup>35</sup>

1. Gaya penuturannya hendaknya padat dan sederhana, mengandung arti bahwa pengutaraan dengan menggunakan ungkapan kebesaran dan retorik hanya merupakan tambahan yang menyesatkan dan mubazir;

---

<sup>32</sup>Yohanes Golot Tuba Helan. 2006. Implementasi Prinsip Demokrasi Dalam Pembentukan Peraturan Daerah di Era Otonomi *Daerah*. Bandung : (Disertasi) Program Pascasarjana Unpad, hlm. 35.

<sup>33</sup>*Ibid*, hlm. 71.

<sup>34</sup>*Ibid*, hlm. 123.

<sup>35</sup>Lihat Hamid S. Attamimi sebagaimana dikutip dari Sumali. 2002. Reduksi Kekuasaan Eksekutif di Bidang Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perpu). Malang: UMM Press, hlm. 124-125.

2. Istilah-istilah yang dipilih hendaknya bersifat mutlak dan relatif, sehingga memperkecil kemungkinan munculnya perbedaan pendapat yang individual;
3. Hukum hendaknya membatasi diri pada hal-hal yang riil dan aktual dengan menghindari hal-hal yang bersifat metaforis dan hipotesis;
4. Hukum hendaknya tidak dirumuskan dalam bahasa yang tinggi, karena ditujukan kepada rakyat yang memiliki tingkat kecerdasan rata-rata, bahasa hukum tidak untuk latihan penggunaan logika, melainkan hanya penalaran sederhana yang bisa dipahami oleh orang rata-rata;
5. Hukum hendaknya tidak merancukan pokok masalah dengan pengecualian, pembatasan atau pengubahan, gunakan semua itu jika benar-benar diperlukan;
6. Hukum hendaknya tidak bersifat *debatable* (argumentatif), di mana bahaya memerinci alasan-alasan yang akan menimbulkan konflik;

Pembentukan norma hukum dapat dilakukan dengan dua cara yang berbeda, yaitu *pertama* norma yang lebih tinggi dapat menentukan organ dan prosedur pembentukan dan isi dari norma yang lebih rendah; *kedua*, menentukan sendiri prosedur pembentukan serta isi dari norma yang lebih rendah tersebut atas kebijaksanaannya sendiri. Suatu norma yang lebih tinggi sekurang-kurangnya menentukan organ yang membuat norma yang lebih rendah. Suatu norma yang pembentukannya sama sekali tidak ditentukan oleh suatu norma lain,<sup>36</sup>

Dalam konteks otonomi daerah maka kemandirian dalam berotonomi tidak berarti daerah dapat membuat peraturan perundang-undangan atau keputusan yang terlepas dari sistem perundang-undangan secara nasional. Peraturan perundang-undangan tingkat daerah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari kesatuan sistem perundang-undangan secara nasional. Karena itu tidak boleh ada peraturan perundang-undangan tingkat daerah yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatnya atau juga bertentangan dengan kepentingan umum. Kepentingan

---

<sup>36</sup> Yohanes Golot Tuba Helan, *Op. cit*, hlm. 113.

umum yang harus diperhatikan bukan saja kepentingan rakyat banyak daerah yang bersangkutan, tetapi juga kepentingan daerah lain dan kepentingan seluruh rakyat Indonesia.

Dalam UUD 1945 sebagai peraturan perundang-undangan tertinggi dalam Negara (*staatsgrundgesetz*) disebutkan pada Pasal 18 ayat (6) bahwa “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”. Sejalan dengan uraian tersebut di atas maka tidak semua urusan pemerintahan diatur dan diurus oleh pemerintah pusat, tetapi dapat diserahkan untuk diatur atau dilaksanakan atas bantuan satuan-satuan pemerintahan yang lebih rendah dalam bentuk otonomi dan tugas pembantuan. Urusan pemerintahan yang telah diserahkan dan menjadi urusan rumah tangga daerah diikuti atau disertai dengan pemberian kewenangan, sehingga daerah dapat berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dengan cara membentuk peraturan perundang-undangan sendiri (*legislatieve bevoegheid, legislative power*)<sup>37</sup>. Peraturan yang dibuat oleh daerah itu berlaku untuk masing-masing wilayah/teritorial.

Peraturan daerah sebagai peraturan perundang-undangan mengikat setiap orang (badan) atau bersifat umum dan tidak mengidentifikasi individu tertentu. Dengan kata lain perda berlaku bagi setiap subjek hukum yang memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam ketentuan mengenai suatu pola tingkah laku.<sup>38</sup> Dalam rangka menyusun perda kiranya perlu juga memperhatikan asas hukum. Hal ini karena asas hukum merupakan sesuatu yang menjadi dasar, prinsip, patokan, acuan atau tumpuan umum untuk berpikir atau berpendapat dalam menyusun, merumuskan, menemukan dan membentuk ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan hukum. Dengan kata lain, peraturan hukum itu lahir tidak dengan sendirinya. Ia lahir dilatarbelakangi oleh filosofi tertentu, yang lazim dinamakan dengan asas hukum. Peraturan hukum tidak lain merupakan konkretisasi dari asas hukum.

---

<sup>37</sup>Lendy Siar, 2001, Pengaturan dan Pelaksanaan Pengawasan Preventif Terhadap Peraturan Daerah. Bandung: Tesis Program Pascasarjana Unpad, hlm. 43.

<sup>38</sup>*Ibid*, hlm. 48.

Perda sebagai bentuk peraturan perundang-undangan merupakan pengejawantahan dari beberapa sendi ketatanegaraan berdasarkan UUD 1945, seperti:<sup>39</sup>

1. Sendi Negara berdasarkan atas hukum dan Negara berkonstitusi.
2. Sendi kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan.
3. Sendi kesejahteraan umum dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.

Asas hukum ini merupakan “jantungnya” peraturan hukum. Hal ini dikarenakan asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Kecuali disebut landasan, asas hukum layaknya disebut sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum atau merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum. Asas hukum tidak akan habis kekuatannya dengan melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap saja ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya.<sup>40</sup>

Dalam pembentukan suatu Perda yang baik perlu memperhatikan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan, baik secara formal dan secara materiil, yaitu:<sup>41</sup>

a. Asas-asas formal

1. Asas kejelasan tujuan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan (*het beginsel van de duidelijk doelstelling*);
2. Asas yang menentukan kewenangan lembaga atau organ yang berhak membentuk dan menerima delegasi pembentukan peraturan perundang-undangan (*het beginsel van het juiste organ*);
3. Asas keperluan yang mendesak (*het nood zakelijk heids beginsel*);
4. Asas kemungkinan pelaksanaan atau penegakan atas peraturan yang di bentuk (*het beginsel van de voorbaarheid*);

---

<sup>39</sup>*Ibid*, hlm. 49.

<sup>40</sup>Satjipto Rahardjo. 1986. Ilmu Hukum. Bandung: Alumni. hlm. 85.

<sup>41</sup>Lendy Siar.*op. cit*, hlm. 52.

5. Asas konsensus atau kesepakatan antara pemerintah dengan rakyat (*het beginsel van de consensus*).

b. Asas-asas materiil

Yang menjadi asas materiil dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Asas peristilahan dan sistematik yang jelas (*het beginsel van duidelijk terminology en duidelijk systematiek*);
2. Asas dapat diketahui dan dikenali suatu peraturan oleh setiap orang (*het beginsel van de kenbaarheid*);
3. Asas kepastian hukum (*het rechtszakerheids beginsel*);
4. Asas perlakuan yang sama terhadap hukum (*het rechtsgelijkheids beginsel*);
5. Asas perlakuan khusus terhadap keadaan tertentu (*het beginsel van de individuele rechts bedeling*).

Selanjutnya, berkaitan dengan materi muatan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, ketentuan dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menentukan bahwa materi muatan peraturan perundang-undangan juga harus mencerminkan asas:

1) Asas Pengayoman

Yang dimaksud dengan “asas pengayoman” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.

2) Asas Kemanusiaan

Dengan “asas kemanusiaan”, maka setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

3) Asas Kebangsaan

Yang dimaksud dengan “asas kebangsaan” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan

sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

4) Asas Kekeluargaan

Yang dimaksud dengan “asas kekeluargaan” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.

5) Asas Kenusantaraan

Dengan “asas kenusantaraan”, bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan materi muatan peraturan perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

6) Asas Bhinneka Tunggal Ika (*Unity in Diversity*)

Yang dimaksud dengan “asas bhinneka tunggal ika” adalah bahwa materi muatan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

7) Asas Keadilan (*Justice, Gerechtigheid*)

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

8) Asas Kesamaan Kedudukan dalam Hukum dan Pemerintahan

Yang dimaksud dengan “asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.

9) Asas Ketertiban dan Kepastian Hukum (*Rechtsorde en rechtszekerheid*)

Yang dimaksud dengan “asas ketertiban dan kepastian hukum” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

10) Asas Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan.

Yang dimaksud dengan “asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

**C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat**

**1. Kondisi Umum Kabupaten Hulu Sungai Selatan**

Kabupaten Hulu Sungai Selatan adalah salah satu kabupaten tertua di Provinsi Kalimantan Selatan dengan ibukota sekaligus pusat pemerintahan di Kandangan. Kabupaten Hulu Sungai Selatan memiliki luas wilayah sekitar 1.804.94 km<sup>2</sup>. Secara geografis Kabupaten Hulu Sungai Selatan terletak 135 km arah utara Banjarmasin ibukota Provinsi Kalimantan Selatan. Adapun batas wilayahnya sebagai berikut:

Utara	:	Kabupaten Hulu Sungai Tengah dan Kabupaten Hulu Sungai Utara
Selatan	:	Kabupaten Tapin dan Kabupaten Banjar
Barat	:	Kabupaten Hulu Sungai Utara dan Kabupaten Tapin
Timur	:	Kabupaten Hulu Sungai Tengah dan Kabupaten Kotabaru

Secara astronomis letak Kabupaten Hulu Sungai Selatan berada pada -02°29'59" sampai dengan -02°56'10" Lintang Selatan dan 114°51'19" sampai dengan 115°36'19" Bujur Timur.

Kabupaten Hulu Sungai Selatan berada di pertengahan Provinsi Kalimantan Selatan dan ditetapkan sebagai pusat dari pengembangan Sub Wilayah Banua Lima yaitu Kabupaten Tapin, Hulu Sungai Selatan, Hulu Sungai Tengah, Hulu Sungai Utara, dan Tabalong, namun sekarang berubah menjadi Banua Enam ditambah Kabupaten Balangan. Daerah ini merupakan

daerah yang dilalui jalur trans Kalimantan menuju Provinsi Kalimantan Timur dan Kalimantan Tengah. Kabupaten Hulu Sungai Selatan juga merupakan salah satu hinterland (daerah pendukung) dari Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu (KAPET) Batulicin, yaitu dengan dibangunnya jalan transportasi darat poros Kandangan - Batulicin.

Kabupaten Hulu Sungai Selatan terbagi menjadi 11 (sebelas) kecamatan yaitu Padang Batung, Telaga Langsat, Loksado, Angkinang, Kandangan, Sungai Raya, Simpur, Kalumpang, Daha Barat, Daha Utara, dan Daha Selatan. Kecamatan Loksado merupakan kecamatan terluas yaitu memiliki luas 338,89 km<sup>2</sup> atau 10,78 persen dari wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan, sementara kecamatan yang paling kecil adalah Kecamatan Telaga Langsat yang memiliki luas 58,08 km<sup>2</sup> atau 3,22 persen dari wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Kabupaten Hulu Sungai Selatan mempunyai wilayah yang strategis, jumlah penduduk, luas wilayah dan potensi sumber daya alam yang sangat mendukung bagi pembangunan, yang merupakan modal dan potensi bagi Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan dalam peningkatan ekonomi. Kemampuan daerah untuk menggunakan semua potensi sumber daya untuk mendukung inovasi yang kuat adalah kunci penggerak pertumbuhan ekonomi daerah.

Penduduk Kabupaten Hulu Sungai Selatan berdasarkan hasil Proyeksi Penduduk Interim 2022 sebanyak 232.212 jiwa yang terdiri atas 116.453 jiwa penduduk laki-laki dan 115.759 jiwa penduduk perempuan. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2022 penduduk laki-laki terhadap penduduk Perempuan sebesar 100,60. Kepadatan penduduk di Kabupaten Hulu Sungai Selatan tahun 2022 mencapai 129 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Kandangan dengan kepadatan sebesar 465 jiwa/km<sup>2</sup> dan terendah di Kecamatan Loksado sebesar 25 jiwa/km<sup>2</sup>

Tabel 1  
Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan  
Kabupaten Hulu Sungai Selatan

JUMLAH PENDUDUK MENURUT KECAMATAN (jiwa)				
Kecamatan	2019	2020	2021	2022
TELAGA LANGSAT	10 140	10 119	10 346	10 508
SUNGAI RAYA	18 082	18 047	18 277	18 533
SIMPUR	15 000	15 222	15 385	15 568
PADANG BATUNG	21 769	21 424	21 656	21 918
LOKSADO	9 340	8 454	8 496	8 548
KANDANGAN	51 847	48 866	49 204	49 604
KALUMPANG	6 486	6 522	6 586	6 658
DAHA UTARA	34 243	31 935	32 153	32 411
DAHA SELATAN	44 106	40 802	41 014	41 276
DAHA BARAT	8 247,00	7 974	8 063	8 164
ANGKINANG	18 442,00	18 561	18 780	19 024
<b>Jumlah Penduduk Hulu Sungai Selatan Tahun 2022</b>				<b>232 212</b>

Sumber : Data Diolah dari Kabupaten Hulu Sungai Selatan Dalam Angka Tahun 2020, 2021, 2022 dan 2023

Jumlah penduduk di Kabupaten Hulu Sungai Selatan cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Disatu sisi jumlah penduduk yang besar merupakan hal yang positif karena penduduk adalah objek dan subjek pembangunan, namun disisi lain jumlah penduduk yang besar juga perlu diimbangi dengan peningkatan sarana dan prasarana infrastruktur. Bangunan gedung merupakan suatu sarana infrastruktur yang berfungsi sebagai tempat penunjang manusia dalam aktifitas kesehariannya.

Berdasarkan karakteristik wilayah, Kabupaten Hulu Sungai Selatan dibagi ke dalam 3 (tiga) zonasi atau tapak yaitu wilayah pegunungan, daratan dan rawa. wilayah pegunungan terletak di bagian hulu seluas 19.856 Ha (11 %) dari wilayah kabupaten, sedangkan wilayah daratan terdapat di daerah tengah dengan luas 63.13 Ha (35 %) serta bagian rawa terletak di bagian hilir dengan luas wilayah sejumlah 97.465 Ha (54 %).

Secara geologis Kabupaten Hulu Sungai Selatan terdiri atas pegunungan yang memanjang dari timur ke selatan, namun dari arah barat ke utara merupakan dataran rendah alluvial yang terkadang berawa-rawa sehingga udaranya terasa dingin dan agak lembab. Morfologi wilayah

Kabupaten Hulu Sungai Selatan sebagian besar berada di kelas ketinggian 0-7 meter dan kemiringan 0-2 persen, menurut kelas ketinggian dari permukaan laut 58,3 persen wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan berada pada ketinggian 0-7 meter dan hanya 0,9 persen berada pada ketinggian di atas 1.000 meter. Daerah dataran tinggi tersebut sebagian besar termasuk dalam jalur barisan pegunungan Meratus. Berdasarkan kemiringannya, 70 persen wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan berada pada kelas kemiringan 0-2 persen. Sedangkan 6,99 persen wilayah berada pada kemiringan lebih dari 40 persen.

## **2. Kajian Secara Umum Terhadap Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan**

Kabupaten Hulu Sungai Selatan sudah mempunyai Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, sebagaimana terdapat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, namun peraturan daerah ini sudah tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Ketentuan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sehingga perlu diganti. Selain itu juga masih belum dicabutnya Peraturan Daerah Kab. HSS No. 02 tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), padahal berdasarkan PP Nomor 16 Tahun 2021, IMB diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG adalah Persetujuan Bangunan Gedung. Perubahan itu diatur lewat Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021. PP tersebut merupakan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Cipta Kerja.

Tujuan penetapan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Gedung ini adalah :

- a) mewujudkan Bangunan Gedung di Daerah yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

- b) mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- c) mewujudkan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

Pengaturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sangat berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota, terutama pada waktu penetapan fungsi bangunan Gedung. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, bahwa Penetapan fungsi bangunan Gedung dilakukan dengan memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Fungsi bangunan diusulkan oleh calon pemilik bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan Gedung dan tidak boleh bertentangan dengan peruntukan lokasi, peruntukan fungsi dan zonasi setempat yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota dan/atau Rencana Teknis Ruang Kota.
2. Rencana teknis Bangunan Gedung yang diusulkan dapat terdiri atas rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam dan disiapkan oleh penyedia jasa perencana konstruksi bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan ketentuan administrative, ketentuan umum dan standar teknis, rencana anggaran biaya pembangunan dan laporan perencanaan.
3. RTRW Kabupaten/Kota adalah rencana pemanfaatan ruang wilayah perkotaan di Kabupaten atau ruang wilayah kota yang disusun untuk menjaga keserasian dan keseimbangan pembangunan antar sektor dalam jangka panjang.
4. Rencana Teknis Ruang Kota adalah rencana geometri pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang kota dalam rangka pelaksanaan (proyek) pembangunan kota dan mempunyai

wilayah perencanaan yang mencakup Sebagian atau seluruh Kawasan tertentu.

5. Penetapan fungsi dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat proses pemberian PBG, berdasarkan rencana teknis yang disampaikan oleh calon pemilik bangunan Gedung, dan harus memenuhi ketentuan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan Gedung.

Dengan demikian penyelenggaraan bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan juga harus memperhatikan Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2013-2032. Sebagaimana diatur dalam Pasal 2, Ruang lingkup RTRW Kabupaten mencakup:

1. Wilayah perencanaan yang meliputi seluruh wilayah administrasi dengan luas 180.494 Ha;
2. Secara astronomis terletak antara  $02^{\circ} 29' 58''$  sampai dengan  $02^{\circ} 56' 10''$  Lintang Selatan dan  $114^{\circ} 51' 19''$  sampai dengan  $115^{\circ} 36' 19''$  Bujur Timur; dan
3. Batas-batas wilayah kabupaten meliputi:
  - a. Sebelah Timur dengan Kabupaten Hulu Sungai Tengah dan Kabupaten Kota Baru;
  - b. Sebelah Selatan dengan Kabupaten Tapin dan Kabupaten Banjar;
  - c. Sebelah Barat dengan Kabupaten Hulu Sungai Utara dan Kabupaten Tapin; dan
  - d. Sebelah Utara dengan Kabupaten Hulu Sungai Utara dan Kabupaten Hulu Sungai Tengah.

Pasal 6 ayat (1) Perda RTRW Kabupaten Hulu Sungai Selatan mengatur bahwa Rencana struktur ruang wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan meliputi :

- a. pusat-pusat kegiatan;
- b. sistem jaringan prasarana utama; dan
- c. sistem jaringan prasarana lainnya.

Pusat-pusat kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1)

huruf a meliputi:

- a. rencana sistem perkotaan; dan
- b. rencana sistem perdesaan.

Rencana sistem perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:

- a. Pusat Kegiatan Loka (PKL) Kandangan dengan fungsi utama sebagai kawasan jasa pemerintahan umum skala regional dan fungsi penunjangnya sebagai perdagangan skala regional dan lokal, pertanian, perkebunan, peternakan, pertambangan, kawasan militer, industry non polutan dan pergudangan dan jasa transportasi angkutan darat;
- b. Pusat Pelayanan Kawasan (PKLp) meliputi :
  - 1. PKLp Daha Selatan dengan fungsi utama sebagai industri dan pergudangan skala regional dengan fungsi penunjangnya perdagangan skala regional dan lokal, pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan, rawa, pariwisata lokal, dan jasa transportasi angkutan sungai dengan skala regional;
  - 2. PKLp Loksado dengan fungsi utama sebagai pusat pariwisata skala regional dan nasional dengan fungsi penunjangnya kehutanan, perkebunan, pertanian, peternakan, pertambangan, dan Industri dengan skala lokal; dan
  - 3. PKLp Simpur dengan fungsi utama pengembangan kelapa dalam skala lokal dan regional dengan fungsi penunjangnya pertanian, kehutanan, perkebunan, pertanian, peternakan, dan industri;
- c. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) meliputi :
  - 1. PPK Angkinang berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan skala kecamatan dengan fungsi penunjangnya pertanian, perkebunan, pertanian, peternakan, dan industry dengan skala lokal;
  - 2. PPK Telaga Langsung berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan skala kecamatan dengan fungsi penunjangnya pertanian, kehutanan, perkebunan, pertanian, peternakan, pertambangan dan industri dengan skala lokal;

3. PPK Sungai Raya berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan skala kecamatan dengan fungsi penunjangnya pertanian, kehutanan, perkebunan, pertanian, peternakan, pertambangan, dan industri dengan skala lokal;
4. PPK Padang Batung berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan skala kecamatan dengan fungsi penunjangnya pertanian, kehutanan, perkebunan, pertanian, peternakan, pertambangan, dan industry dengan skala lokal;
5. PPK Daha Utara berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan skala kecamatan dengan fungsi penunjangnya pertanian, kehutanan, perkebunan, pertanian, peternakan, pertambangan, dan industri dengan skala lokal; dan
6. PPK Daha Barat berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan skala kecamatan dengan fungsi penunjangnya pertanian, kehutanan, perkebunan, pertanian, peternakan, pertambangan, dan industri dengan skala lokal

Rencana struktur tata ruang wilayah yang mengatur struktur dan pola ruang wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan. Menurut Pasal 21 Rencana Pola Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan terdiri atas :

- a. Kawasan Lindung; dan
- b. Kawasan Budidaya.

Kawasan hutan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a seluas kurang lebih 23.918 (dua puluh tiga ribu sembilan ratus delapan belas) hektar meliputi:

- a. Kecamatan Loksado seluas kurang lebih 19.955 (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima) hektar;
- b. Kecamatan Padang Batung seluas kurang lebih 3.059 (tiga ribu lima puluh sembilan) hektar; dan
- c. Kecamatan Telaga Langsung seluas kurang lebih 904 (sembilan ratus empat) hektar.

Kawasan budidaya terdiri atas:

- a. kawasan peruntukan hutan produksi;

- b. kawasan peruntukan pertanian;
- c. kawasan peruntukan perikanan;
- d. kawasan peruntukan pertambangan;
- e. kawasan peruntukan industri;
- f. kawasan peruntukan pariwisata;
- g. kawasan peruntukan permukiman; dan
- h. kawasan peruntukan lainnya.

Sistem tata ruang di Kabupaten Hulu Sungai Selatan dibagi menjadi 3 Sub Satuan Wilayah Pembangunan (SSWP). Masing-masing pusat SSWP akan memiliki fungsi dan peran sesuai dengan potensi yang dimilikinya.<sup>42</sup>

1. Sub Satuan Wilayah Pembangunan I, yang meliputi Kecamatan Kandangan, Angkinang, Simpur, Sungai Raya dan sebagian Telaga Langsung, Dengan Kota Kandangan sebagai pusatnya. Fungsi kegiatan berupa Jasa Pemerintahan umum skala regional, Perdagangan skala regional dan lokal, Pertanian, Perkebunan, Peternakan, Pertambangan, Kawasan Militer, Industri non polutan dan pergudangan, dan Jasa Transportasi angkutan darat.
2. Sub Satuan Wilayah Pembangunan II, meliputi Kecamatan Daha Selatan, Daha Utara, Daha Barat dan Kalumpang, dengan Kota Daha Selatan sebagai pusat pertumbuhan. Fungsi kegiatan berupa Industri dan pergudangan skala regional, perdagangan skala regional dan lokal, pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan, rawa, pariwisata lokal, jasa transportasi angkutan Sungai.
3. Sub Satuan Wilayah Pembangunan III, meliputi Kecamatan Loksado, Padang Batung, Sebagian Telaga Langsung dan Sebagian Kecamatan Sungai Raya, dengan Kecamatan Loksado (Kawasan pariwisata) sebagai pusat pertumbuhan.

Peraturan Daerah di Kabupaten Hulu Sungai Selatan ini bertujuan untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik

---

<sup>42</sup>Laporan Akhir Rencana Pembangunan Industri (RPIK) Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2017-2037. Badan Perencanaan pembangunan, Penelitian Dan Pengembangan Kabupaten Hulu Sungai Selatan Dan Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Lambung Mangkurat. hlm 54-57

secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Penyelenggaraan bangunan gedung yang serasi, selaras dengan lingkungannya dapat dimaknai bahwa bangunan gedung tersebut memperhatikan ornamen khas suatu daerah. Bentuk bangunan yang memiliki ciri arsitektur rumah tradisional Banjar merupakan potensi khas fisik bangunan. Bangunan rumah tradisional Banjar mengacu pada kondisi geografi dan lingkungan. Hal ini terlihat dari bentuk atap pelana yang tinggi dan curam sangat cocok untuk iklim tropis lembab, dan struktur rumah panggung sesuai dengan tapak di tepi Sungai dan lahan rawa. Ciri utama rumah tradisional Banjar disamping terlihat dari bentuk atapnya.<sup>43</sup>

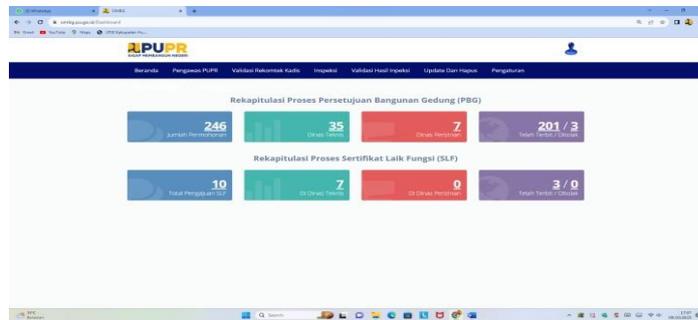
Ornamen arsitektur tradisional ini dapat digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi. Tujuannya untuk melestarikan ornamen arsitektur tradisional Kalimantan Selatan dengan tetap memperhatikan makna dan filosofi yang terkandung dalam ornamen arsitektur tradisional berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku serta dengan mempertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

Pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini bertujuan penyelenggaraan yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat.

---

<sup>43</sup> Seman, Syamsiar. 2001. Arsitektur Tradisional Banjar Kalimantan Selatan. Ikatan Arsitektur Indonesia Daerah Kalimantan Selatan . Banjarmasin

## 1. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) di Kabupaten Hulu Sungai Selatan



## 2. Konsultasi Bersama Tim Profesi Ahli (TPA) terkait Pengawasan Bangunan Gedung



### D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang Diatur dalam Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Negara

Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini membawa implikasi perubahan signifikan terhadap hal-hal sebagai berikut:

1. Pemberian peranan yang lebih besar kepada Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pemerintahan yang baik;
2. Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang lebih baik;

3. Meningkatkan penataan, pengawasan dan penertiban kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung;
4. Menjamin bangunan gedung mempunyai keandalan sesuai dengan standar teknis bangunan gedung sehingga terjamin rasa aman dan nyaman serta keselamatan penghuni dan lingkungannya;
5. Mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
6. Mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
7. Mewujudkan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah;
8. Mewujudkan kemudahan perizinan dengan penggunaan Mekanisme Perizinan Melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung.

Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung membawa implikasi pada aspek keuangan daerah, sehingga sangat diperlukan adanya pengaturan sebagai landasan.

### **BAB III**

## **EVALUASI DAN ANALISIS**

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT**

Bab ini memuat hasil inventarisir terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dalam pembuatan naskah akademik rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Penyusunan peraturan perundang-undangan, haruslah memperhatikan prinsip-prinsip hukum umum yang berlaku dalam hierarki peraturan perundang-undangan yang ada. Salah satu prinsip yang dikenal yaitu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi kedudukannya dijadikan sebagai landasan atau dasar hukum bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah atau yang berada di bawahnya (*lex superiore derogat lex inferiore*).

Dengan mendasarkan pada prinsip tersebut maka materi muatan atau isi dari peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan materi muatan atau isi dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Prinsip dasar ini menjadi landasan bahwa dalam penyusunan rancangan peraturan daerah berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Oleh karenanya, perlu dilakukan identifikasi terlebih dahulu terhadap hukum positif (dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang berada di atas peraturan daerah) yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Dengan adanya identifikasi yang demikian ini diharapkan dapat dilakukan upaya harmonisasi dan sinkronisasi secara penuh terhadap rancangan peraturan daerah yang disusun dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, yang mengatur baik secara langsung ataupun secara tidak langsung.

Adapun peraturan perundang-undangan yang menjadi obyek evaluasi terdiri dari peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar yuridis formil dan dasar yuridis materiil, baik peraturan perundang-undangan

yang lebih tinggi maupun peraturan perundang-undangan yang sederajat, masing-masing selanjutnya akan diuraikan dibawah ini.

**A. Peraturan perundang-undangan terkait Rancangan Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, yaitu :**

Secara hierarki peraturan perundang-undangan yang menjadi rujukan sebagai acuan dalam pengaturan Raperda Kabupaten Hulu Sungai Selatan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini, yaitu :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5871);
10. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten /Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4737 );
12. Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5357);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6622);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6628);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6633);

16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 20);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2013-2023. (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2014 Nomor, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor).

**B. Keterkaitan Rancangan Peraturan Daerah Dengan Peraturan Perundang-undangan yang Menjadi Rujukan Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah**

Dalam menyusun Raperda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan perlu diperhatikan berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu: (1) peraturan perundang-undangan yang setara dengan undang-undang; (2) peraturan pemerintah; (3) peraturan menteri; dan (4) peraturan daerah; yang memiliki hubungan dengan Raperda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, dengan menganalisis hubungan tersebut dapat dirancang pasal-pasal di dalam Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Dari hasil inventarisasi peraturan perundang-undangan yang menjadi rujukan sebagai acuan dalam pengaturan Raperda, maka diklasifikasikan keterkaitannya, yaitu:

**a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945**

Berkaitan dengan kewenangan membentuk peraturan perundang-undangan, maka Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bagi daerah untuk membentuk peraturan daerah dalam rangka melaksanakan otonomi daerah dan tugas

pembantuan (*medebewind*). Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa “Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan”. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa “Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat”. Dan dalam ketentuan Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan bahwa “Pemerintahan Daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”.

Pasal 18 ayat (2) dan ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana dimaksud menyatakan bahwa Pemerintahan Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut Asas Otonomi dan Tugas Pembantuan dan diberikan otonomi yang seluas-luasnya. Pemberian otonomi yang luas kepada pemerintah daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Kebijakan otonomi yang dibuat dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Maka, pada hakikatnya pemerintahan daerah diselenggarakan untuk mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan dengan memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan kreativitas Daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal.

**b. Ketentuan yang terkait dengan kewenangan Daerah dalam menetapkan Raperda**

1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan Selatan;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-

Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan perundang-undangan tersebut digunakan sebagai dasar dalam menyusun ketentuan kewajiban, tugas, tanggung jawab dan kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan sebagai daerah otonom. Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintahan daerah, yang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan, diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan, pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Untuk efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan daerah perlu ditingkatkan dengan lebih memperhatikan aspek-aspek hubungan antar susunan pemerintahan dan antar pemerintahan daerah, potensi dan keanekaragaman daerah, peluang dan tantangan persaingan global dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya kepada daerah disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan Negara.

Pasal 18 ayat (6) UUD 1945 menyatakan bahwa pemerintah daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi daerah dan tugas pembantuan. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 236 ayat (1) UU Nomor 23 Tahun 2014 menyatakan, untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, daerah membentuk Peraturan Daerah. Sebagai daerah otonom pemerintah daerah kabupaten, berwenang untuk membuat peraturan daerah dan peraturan kepala daerah, guna menyelenggarakan urusan otonomi daerah dan tugas pembantuan. Peraturan daerah (Perda) ditetapkan oleh kepala daerah, setelah mendapat persetujuan bersama Dewan perwakilan Rakyat (DPRD).

Substansi atau muatan materi Perda adalah penjabaran dari peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi, dengan memperhatikan ciri khas masing-masing daerah, dan substansi materi tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau peraturan perundangan yang lebih tinggi.<sup>44</sup>

Keterkaitan dengan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 dapat dikemukakan bahwa salah satu dasar hukum pembentukan Perda, sebagaimana ditentukan dalam Lampiran II UU No. 12 Tahun 2011 angka 39 yang menegaskan bahwa Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang wajib dijadikan dasar hukum pembentukan Perda. UU Pemerintahan Daerah yang ada sekarang yaitu UU No. 23 Tahun 2014. Kemudian, Pasal 9 ayat (1) UU 23 Tahun 2014 menentukan bahwa Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah. Hal itu berarti Kabupaten Hulu Sungai Selatan dapat membentuk Perda dalam menjalankan otonomi daerah.

Pemerintah Daerah memiliki kewenangan pengaturan dalam Peraturan Daerah berdasarkan delegasi dan atribusi. Dalam hal delegasi, pembentukan peraturan daerah harus diperintahkan Undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.<sup>45</sup> Dalam hal atribusi, pembentukan peraturan daerah dilakukan berdasarkan kewenangan, baik kewenangan yang ditugaskan oleh Undang-undang sektoral yang termasuk dalam penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan,<sup>46</sup> serta menampung kondisi khusus daerah.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup>Siswanto Sunarno. 2006. Hukum Pemerintahan Daerah. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 37.

<sup>45</sup> Lihat frasa “diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi” dalam Pasal 14 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

<sup>46</sup>Pemerintah daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi daerah dan tugas pembantuan.” Lihat: Pasal 18 ayat (6) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>47</sup> Lihat frasa “materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah” dalam Pasal 14 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Kewenangan pemerintah daerah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Kewenangan ini merupakan amanat Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, bahwa bangunan Gedung merupakan sub urusan dari kewenangan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang. Dengan demikian, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 relevan digunakan sebagai salah satu ketentuan mengingat dalam Perda yang akan dibentuk yakni Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, urusan pemerintahan dibagi menjadi dua, yaitu urusan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yang dikenal dengan istilah urusan pemerintahan absolut dan urusan pemerintahan konkuren. Urusan pemerintahan konkuren terdiri atas urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan yang dibagi antara pemerintah pusat, daerah provinsi, dan daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan wajib adalah urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua daerah. Urusan pemerintahan wajib tersebut terbagi menjadi urusan pemerintahan wajib yang terkait pelayanan dasar dan urusan pemerintahan wajib yang tidak terkait pelayanan dasar. Dalam penyelenggaraan urusan tersebut, pemerintah daerah harus memprioritaskan pelaksanaan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar.

Berdasarkan Pasal 11 UU Nomor 23 Tahun 2014, terdapat enam urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, yakni pendidikan, kesehatan, pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat dan kawasan permukiman, ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat dan sosial. Pembagian urusan konkuren pada masing-masing tingkat pemerintahan dibedakan atas skala atau ruang lingkup urusan.

Pembagian urusan konkuren pada bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, khususnya pada suburusan bangunan gedung, ditentukan sebagai berikut:

a. Pemerintah pusat

Urusan penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional, dan penyelenggaraan bangunan Gedung untuk kepentingan strategis nasional dan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus.

b. Provinsi

Urusan penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis pemerintah provinsi dan penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi.

c. Kabupaten/Kota

Urusan penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung. Seiring dengan penetapan UU tentang Cipta Kerja, nomenklatur IMB dikaitkan dengan perizinan berusaha telah diganti menjadi PBG.

Walaupun pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota mempunyai urusan pemerintahan masing-masing yang sifatnya tidak hierarki, tetap terdapat hubungan urusan antara tiap level pemerintahan. Guna memastikan sinergitas pelaksanaan urusan tersebut, kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian berwenang menetapkan NSPK sebagai pedoman bagi Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang diserahkan kepada Daerah, sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 176 Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020. Dalam konteks PBG, NSPK mengenai perizinan bangunan gedung melalui penyelenggaraan PBG ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Pelaksanaan perizinan oleh pemerintah daerah harus sesuai dengan ketentuan di antaranya sebagai berikut:

- a. pelayanan perizinan berusaha diselenggarakan sesuai NSPK dengan menggunakan sistem perizinan berusaha terintegrasi elektronik yang dikelola oleh Pemerintah Pusat.
- b. Pembentukan unit pelayanan terpadu satu pintu untuk pemberian pelayanan perizinan berusaha.
- c. Kepala daerah dapat mengembangkan sistem pendukung pelaksanaan sistem perizinan berusaha terintegrasi elektronik sesuai dengan standar yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- d. Mekanisme pemberian sanksi administratif yang dikenakan kepada kepala daerah apabila kepala daerah tidak memberikan pelayanan perizinan berusaha dan penggunaan sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik.

Selain menetapkan NSPK, pemerintah pusat juga berwenang untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah. Adapun pembinaan atas penyelenggaraan PBG di daerah dilaksanakan oleh pemerintah pusat yang teknis pembinaan dan pengawasannya dikoordinasikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sementara pembinaan dan pengawasan preventif berupa *executive review* atas rancangan perda mengenai retribusi PBG dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan, dan Gubernur melalui mekanisme evaluasi raperda. Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan juga diberi kewenangan untuk melakukan evaluasi perda dan pengawasan PDRD di daerah sebagai wujud dari pengawasan represif.

Pengawasan preventif dan represif tersebut bertujuan meningkatkan kepatuhan daerah dalam menetapkan Perda dan Perkada sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan. Pasal 176 UU Cipta Kerja menyebutkan bahwa penyelenggara Pemerintahan Daerah provinsi atau kabupaten/kota yang masih memberlakukan Perda yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenai sanksi administratif. Sanksi administrative

dikenakan kepada kepala daerah dan anggota DPRD berupa tidak dibayarkan hak keuangan selama 3 (tiga) bulan yang diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila daerah masih menetapkan perda PDRD yang tidak mendapatkan nomor register, daerah tersebut dikenai sanksi berupa penundaan/pemotongan DAU dan/atau DBH daerah bersangkutan.

**c. Ketentuan yang terkait dengan materi/substansi Raperda**

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

Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung setragaimana 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. Peraturan Pemerintah mengatur mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan Gedung, standar teknis, proses penyelenggaraan bangunan Gedung, sanksi administrative, peran Masyarakat, dan pembinaan. Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan Gedung dan klasifikasi bangunan Gedung.

Penyelenggaraan perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. PBG dimaksudkan agar masyarakat dapat memenuhi persyaratan standar teknis dalam mendirikan bangunan Gedung sehingga bangunan gedung yang terbangun dapat terjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel. Pemenuhan standar teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya diharapkan dapat menghindari kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung.

Penyelenggaraan PBG dilakukan melalui dua proses, yakni perencanaan PBG dan penerbitan PBG. Pada proses perencanaan, pemohon PBG mendaftarkan permohonan PBG melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung. Berdasarkan pendaftaran tersebut, Tim Profesi Ahli melakukan pemeriksaan pemenuhan standar teknis melalui pemeriksaan dokumen rencana arsitektur dan pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan. Apabila hasil pemeriksaan menunjukkan standar teknis telah terpenuhi, Tim Profesi Ahli akan merekomendasikan penerbitan Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis kepada Direktorat Jenderal Cipta Karya. Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis dimaksud digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini juga diatur mengenai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai nomenklatur yang menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pasal 261 menentukan bahwa:

- (1) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 253 ayat (5) huruf b meliputi:
  - a. penetapan nilai retribusi daerah;
  - b. pembayaran retribusi daerah; dan
  - c. penerbitan PBG.
- (2) Penetapan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 256 ayat (5) dan Pasal 258 ayat (5).
- (3) Nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi.
- (4) Indeks terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan berdasarkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

- (5) Harga satuan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
- (6) Pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemohon setelah ditetapkan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (7) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan setelah DPMPTSP mendapatkan bukti pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan oleh DPMPTSP.
- (9) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi:
  - a. dokumen PBG; dan
  - b. lampiran dokumen PBG.

Fungsi bangunan gedung ini diuraikan pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dimana dalam Pasal 4 ditentukan bahwa:

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.

- (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

Terkait mengenai klasifikasinya, Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 telah menentukannya sebagai berikut:

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
  - d. lokasi;
  - e. ketinggian Bangunan Gedung;
  - f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
  - g. kelas bangunan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Bangunan Gedung sederhana, Bangunan Gedung tidak sederhana, dan Bangunan Gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. Bangunan Gedung permanen; dan
  - b. Bangunan Gedung nonpermanen.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.

- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi Bangunan Gedung super tinggi, Bangunan Gedung pencakar langit, Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi BGN dan Bangunan Gedung selain milik negara.

Kemudian dalam Pasal 347 ayat (2) ditentukan bahwa Pemerintah Daerah kabupaten/kota harus menyediakan PBG dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku. Sehingga sudah seharusnya menindaklanjuti ketentuan pasal dalam peraturan pemerintah tersebut demi terciptanya kepastian hukum di masyarakat.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah 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 Bangunan Gedung. 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.

Penyederhanaan dan penetapan standardisasi perizinan bangunan gedung di seluruh wilayah Indonesia merupakan salah satu terobosan yang diinisiasi pemerintah pada sektor perizinan bangunan gedung di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Akan tetapi ketentuan terkait penyederhaan perizinan tersebut harus di tindaklanjuti dengan peraturan

yang berada dalam hierarki lebih rendah sehingga efektif dalam pelaksanaannya terutama dalam lingkup daerah kabupaten/kota.

Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pelaksanaan peran Masyarakat yang diatur dalam peraturan Pemerintah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. 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.

Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana induk sistem proteksi kebakaran kota, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya (Pasal 333 ayat (1)). Selain urusan di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 335 disebutkan bahwa Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya proses

Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

#### Pasal 336

- (1) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Pemerintah Daerah dan Penyelenggara Bangunan Gedung.
- (4) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
  - a. Pemerintah Daerah provinsi sebagai wakil Pemerintah Pusat dalam bentuk pemberdayaan, pengawasan dan evaluasi proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota;
  - b. Pemerintah Daerah provinsi kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan

- c. Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Kewenangan Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diatur dalam Pasal 341 sampai dengan Pasal 345 Peraturan Pemerintah ini, dengan pengaturan antara lain terkait Penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung (Pasal 341), Pemberdayaan dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di wilayahnya (Pasal 342 ayat (1)). Dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 336 ayat (4) huruf c terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKBG, dan RTB, serta Pemerintah Daerah kabupaten/kota mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung (Pasal 344).

## **BAB IV**

### **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS**

Pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus didasarkan pada tiga landasan penting, yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis dan landasan yuridis.

Landasan filosofis adalah menyangkut pemikiran-pemikiran mendasar yang menjadi materi muatan peraturan perundang-undangan yang akan dibuat dengan tujuan bernegara, kewajiban Negara melindungi masyarakat, bangsa dan hak-hak dasar warga Negara sebagaimana tertuang dalam UUD 1945. Landasan Sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat terkait dengan materi muatan peraturan. Landasan Yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi materi yang diatur.

#### **A. Landasan Filosofis**

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dibentuk dengan mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan UUD 1945. Landasan filosofis adalah pandangan hidup suatu bangsa yakni nilai-nilai moral atau etika yang berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik.<sup>48</sup>

Alinea Keempat UUD 1945, memberi mandat pula bahwa Negara berkewajiban “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia”. Pernyataan Alinea Keempat tersebut merupakan kaedah konstitusional dari kewajiban negara dan tugas pemerintah untuk melindungi

---

<sup>48</sup>Nilai yang baik adalah nilai yang dijunjung tinggi yang meliputi nilai kebenaran, keadilan, kesusilaan, kemanusiaan, religiusitas dan berbagai nilai lain yang dianggap baik, sedangkan penilaian mengenai baik, benar, adil dan asusila sangat tergantung dari takaran yang dimiliki oleh suatu bangsa tertentu. Lihat H. Rojidi Ranggawijaya. 1998. Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia. Bandung : Mandar Maju. hlm 43

segenap sumber-sumber insani Indonesia, guna kebahagiaan seluruh rakyat Indonesia dan segenap umat manusia. Selain itu, Alinea Keempat UUD 1945 tersebut juga mengamanatkan bahwa negara bertanggung jawab atas pemenuhan hak asasi dan hak konstitusional bagi setiap warga negara Indonesia.

Perwujudan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 merupakan kesatuan yang bulat dan utuh yang memberikan keyakinan kepada rakyat dan bangsa Indonesia, bahwa kebahagiaan hidup akan tercapai jika didasarkan atas keselarasan, keserasian dan keseimbangan. Hukum berguna sebagai takaran keadilan, keadilan senantiasa mengandung unsur penghargaan, penilaian, dan pertimbangan. Karena itu, mekanisme bekerjanya hukum digambarkan sebagai suatu neraca keadilan. Unsur lain yang dibutuhkan manusia dari hukum yakni, "Ketertiban", dalam kepustakaan *common law* sering menyandingkan hukum dengan ketertiban atau menyebutnya *law and order*, untuk mewujudkan ketertiban itu, maka manusia memunculkan keharusan-keharusan berperilaku dengan cara tertentu yang dirumuskan dalam bentuk kaidah. Dengan terwujudnya ketertiban maka berbagai keperluan sosial manusia dalam bermasyarakat akan terpenuhi. Sesungguhnya ketertiban dan kaidah yang diperlukan manusia adalah ketertiban dan kaidah yang secara otentik menciptakan kondisi yang memungkinkan manusia secara wajar mengekspresikan kepribadiannya secara utuh dalam rangka pengembangan potensi yang dimilikinya selaku manusia. Oleh karenanya menjadi penting pemahaman bahwa hukum adalah tatanan pemikiran demi kebaikan bersama yang diungkapkan oleh siapa saja yang peduli terhadap ketertiban masyarakat. Aspek yang tidak kalah pentingnya dalam hukum adalah apa yang dikenal dengan "Kepastian", karena tanpa kepastian hukum akan berimbas pada terjadinya kekacauan dalam masyarakat. Itulah sebabnya hukum akan berperan dalam fungsinya untuk menciptakan keadilan, ketertiban, dan kepastian dalam masyarakat.

Oleh karena itu dalam pembentukan produk hukum daerah atau peraturan perundang-undangan di Indonesia harus berlandaskan pada pandangan filosofis Pancasila, yang mencakup:

- a. nilai-nilai religiusitas bangsa Indonesia sebagaimana terangkum dalam sila Ketuhanan Yang Maha Esa;
- b. nilai-nilai hak asasi manusia dan penghormatan terhadap harkat dan martabat kemanusiaan sebagaimana terangkum dalam sila Kemanusiaan Yang Adil Dan Beradab;
- c. nilai-nilai kepentingan bangsa secara utuh, dan kesatuan hukum nasional sebagaimana terangkum dalam sila Persatuan Indonesia;
- d. nilai-nilai demokrasi dan kedaulatan rakyat sebagaimana terangkum dalam sila Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan/ Perwakilan; dan
- e. nilai-nilai keadilan sosial sebagaimana terangkum dalam sila Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

Landasan Filosofis suatu perundang-undangan selalu mengandung norma-norma hukum yang diidealkan (*ideals norm*) oleh suatu masyarakat ke arah mana cita-cita luhur kehidupan bermasyarakat dan bernegara diarahkan. Secara filosofis, bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya merupakan salah satu bagian untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Bangunan Gedung, dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Diperlukan juga penyelenggaraan pembinaan bangunan gedung sebagai

ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini diharapkan dapat menciptakan keadilan, ketertiban dan kesejahteraan. Oleh karena itu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat digambarkan sebagai cermin dari cita-cita kolektif suatu masyarakat tentang nilai-nilai luhur dan filosofis yang hendak diwujudkan melalui Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang memberikan nilai keadilan, kepastian hukum sehingga tercipta ketertiban dan kesejahteraan dalam kehidupan.

## **B. Landasan Sosiologis**

Pemerintahan Daerah menyelenggarakan pelayanan kepada masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Sebagai implementasi pelaksanaan asas desentralisasi, kepada Daerah diserahkan sebagian urusan pemerintahan untuk menjadi urusan Daerah. Desentralisasi adalah penyerahan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan Asas Otonomi. Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tujuan penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Berdasarkan hal ini, maka pelayanan yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Landasan sosiologis mensyaratkan setiap norma hukum yang dituangkan dalam Perda harus mencerminkan tuntutan kebutuhan masyarakat sendiri akan norma hukum yang sesuai dengan realitas kesadaran hukum masyarakat. Karena itu, dalam konsideran, harus dirumuskan dengan baik pertimbangan-pertimbangan yang bersifat empiris, sehingga suatu gagasan normatif yang dituangkan dalam Perda benar-benar didasarkan atas kenyataan yang hidup dalam kesadaran hukum masyarakat. Dengan demikian, norma hukum yang tertuang dalam Perda kelak dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya di tengah-tengah masyarakat hukum yang diaturnya. Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara. Sosiologis berkaitan dengan harapan bahwa Peraturan Daerah yang dibentuk merupakan keinginan masyarakat daerah.<sup>49</sup>

Produk hukum yang diharapkan masyarakat adalah sebuah peraturan yang mencerminkan rasa keadilan dan memenuhi harapan masyarakat, dalam proses pembentukannya memberikan peranan besar dan partisipasi penuh kelompok-kelompok sosial atau individu dalam masyarakat. Sehingga perlu dihindari adanya produk hukum yang isinya hanya mencerminkan visi sosial elit politik yang lebih mencerminkan keinginan pemerintah yang bersifat tertutup terhadap harapan dan tuntutan masyarakat. Suatu Peraturan Daerah dikatakan mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Hal ini selaras dengan aliran *Sociological Jurisprudence*, memandang hukum sesuatu yang tumbuh di tengah-tengah rakyat sendiri, yang berubah menurut perkembangan masa, ruang dan bangsa. Ini akibat dari perubahan pemikiran dari konservatif ke pemikiran hukum sosiologis berkat jasa Ehrlich dengan gigihnya mensosialisasikan konsep *living law*

---

<sup>49</sup> Bagir Manan. 1995. *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Bandung : Mandar Maju. hlm 20.

yang merupakan kunci teorinya.<sup>50</sup> Hukum tidaklah berada pada ruang hampa. Karena itu, hukum harus dipandang sebagai suatu lembaga yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan sosial, termasuk dalam hal ini hukum positif. Hukum positif yang baik atau hukum positif akan efektif apabila sejalan dan selaras dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (*the living law*). Hukum harus memenuhi kebutuhan sosial masyarakat. Melalui konsep *living law*, Ehrlich menyatakan bahwa hukum positif yang baik (dan karenanya efektif) adalah hukum yang sesuai dengan *living law* yang merupakan "inner order" daripada masyarakat mencerminkan nilai-nilai yang hidup di dalamnya. Pesan Ehrlich kepada pembuat undang-undang agar pembuat undang-undang hendak memperhatikan apa yang hidup dalam Masyarakat.<sup>51</sup>

Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat Hulu Sungai Selatan, perlu didukung dengan pembangunan yang dilaksanakan secara berkesinambungan. Secara sosiologis, tujuan disusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung 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 Standar Teknis. 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. Pembentukan Peraturan Daerah terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan harus dapat mencerminkan keadilan bagi semua lapisan masyarakat, juga harus memperhatikan aspek kemanfaatan untuk kesejahteraan masyarakat.

---

<sup>50</sup> Ni'matul Huda. 2005. Negara Hukum, Demokrasi & Judicial Review. Yogyakarta : UII Press. hlm. 29

<sup>51</sup> Mochtar Kusumaatmadja. 1986. Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional. Bandung : Binacipta. hlm. 5

### **C. Landasan Yuridis**

Negara hukum pada dasarnya setiap tindakan pemerintah harus dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Suatu tindakan pemerintahan yang dilakukan tanpa dasar kewenangan adalah berakibat batal demi hukum. Kewenangan Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut Asas Otonomi dan Tugas Pembantuan dan diberikan otonomi yang seluas luasnya. Sebagian cita-cita negara Indonesia itulah yang didistribusikan ke daerah-daerah seluruh wilayah Indonesia, dengan sistem otonomi daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia melalui instrumen-instrumen yang dibentuk sesuai peraturan perundang-undangan. Artinya, cita-cita daerah adalah cita-cita Bangsa Indonesia.

Suatu peraturan perundang-undangan agar dapat berlaku di masyarakat harus menjadi parameter bagi masyarakat agar norma-norma yang terkandung di dalamnya ditaati dan dilaksanakan sehingga tidak sekedar menjadi muatan di atas kertas. Hukum-hukum yang dibuat hendaknya mencerminkan keadilan, ketertiban disamping adanya suatu kepastian hukum. Peraturan Daerah sebagai suatu produk hukum daerah hendaknya mencerminkan aspek yuridis, dimana aspek yuridis berkaitan dengan harapan bahwa Peraturan Daerah memenuhi dan menjamin kepastian hukum seperti halnya pembentukan Undang-Undang.

Landasan Konstitusional Indonesia adalah negara hukum, sebagaimana Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945. Salah satu wujud hukum itu adalah peraturan perundang-undangan yang bersifat hirarkhis. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan satu dengan peraturan lainnya, dan tidak saling bertentangan baik secara horizontal maupun vertikal. Terkait landasan yuridis Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini, secara yuridis konstitusional dapat dilihat dari apa yang diamanatkan di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 Alinea ke IV yang berbunyi: "Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara

Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan”.

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa Perda yang dibentuk adalah untuk mengatasi permasalahan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur, sehingga perlu dibentuk Perda. Beberapa persoalan hukum berkaitan landasan yuridis lahirnya peraturan yang perlu diperhatikan adalah harmonisasi peraturan. Landasan yuridis memuat suatu tinjauan terhadap peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan judul Raperda dan hukum positif. Landasan yuridis atau normatif suatu peraturan atau kaidah merupakan bagian dari suatu kaidah hukum tertentu yang di dalam kaidah-kaidah hukum saling menunjuk yang satu terhadap yang lain. Sistem kaidah hukum yang demikian itu terdiri atas suatu keseluruhan hierarki kaidah hukum khusus yang bertumpu pada kaidah hukum umum. Di dalamnya kaidah hukum khusus yang lebih rendah diderivasi dari kaidah hukum yang lebih tinggi.

Setiap produk peraturan- peraturan perundang-undangan yang dibuat harus memenuhi tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang dengan memenuhi asas-asas yang terdapat dalam nafas negara hukum. Setiap produk hukum harus mempunyai dasar berlaku secara yuridis. Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah. Peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, sehingga prinsip-prinsip pembentukannya juga harus memenuhi kaidah-kaidah pembentukan sebuah produk hukum.

Dengan demikian apabila diterapkan maka landasan yuridis adalah landasan hukum (*yuridische gelding*) yang menjadi dasar kewenangan (*bevoegdheid* atau *competentie*) pembuatan peraturan perundang-undangan. Apakah kewenangan seseorang pejabat atau lembaga/badan

tertentu mempunyai dasar hukum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan atau tidak. Dengan demikian jenis peraturan perundang-undangan serta lembaga atau badan yang berwenang membentuknya harus mempunyai landasan formal secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Tanpa landasan formal demikian, maka prinsip negara berdasar atas hukum akan menjadi goyah.

Oleh karena itu dasar yuridis sangat penting dalam pemuatan peraturan perundang-undangan yang ditandai dengan:

1. Adanya kewenangan untuk pembuat peraturan perundang-undangan, karena setiap peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga/badan atau pejabat yang berwenang.
2. Adanya kesesuaian bentuk atau jenis peraturan perundang-undangan dengan materi yang diatur, terutama kalau diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi atau sederajat.
3. Mengikuti tata cara atau prosedur tertentu, apabila tidak diikuti maka peraturan perundang-undangan tersebut dimungkinkan batal demi hukum atau tidak/belum mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Suatu Undang-undang tidak boleh mengandung kaidah yang bertentangan dengan UUD.

Demikian pula seterusnya sampai pada peraturan perundang-undangan tingkat lebih bawah. Selain menentukan dasar kewenangan landasan hukum juga merupakan dasar keberadaan atau pengakuan dari suatu jenis peraturan perundang-undangan adalah landasan yuridis material. Landasan yuridis material menunjuk kepada materi muatan tertentu yang harus dimuat dalam suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Pembentuk peraturan menghendaki bahwa sesuatu materi tertentu hendaknya diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan tertentu pula.

UUD 1945 menyebutkan adanya materi-materi tertentu yang harus diatur dengan Undang- undang. Isi atau substansi suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan wadahnya atau jenis peraturan perundang-undangan. Selain itu, isi suatu peraturan perundang-undangan

tidak boleh bertentangan dengan isi peraturan perundang-undangan yang derajatnya lebih tinggi. Dalam doktrin pembentukan peraturan perundang-undangan, secara teoritis beberapa ahli telah memperkenalkan asas perundang-undangan antara lain adalah menurut Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto dalam Peraturan dan Yurisprudensi (1979) menyebutkan ada enam asas peraturan perundang-undangan yang meliputi:

1. Undang-undang tidak berlaku surut;
2. Undang-undang yang dibuat oleh Penguasa yang lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula;
3. Undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum (*Lex specialis derogat lex generali*);
4. Undang-undang yang berlaku belakangan membatalkan undang-undang yang berlaku terdahulu (*Lex posteriore derogat lex priori*);
5. Undang-undang tidak dapat diganggu-gugat;
6. Undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin dapat mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun individu, melalui pembaharuan atau pelestarian (*Welvaarstaat*).

Senada dengan Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, Menurut Bagir Manan dalam pembentukan peraturan daerah harus memperhatikan beberapa persyaratan yuridis. Landasan yuridis yang dimaksud adalah :

- a. Dibuat atau dibentuk oleh organ yang berwenang, artinya suatu peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh pejabat atau badan yang mempunyai kewenangan untuk itu. Konsekuensi apabila tidak mengindahkan persyaratan ini maka peraturan tersebut batal demi hukum
- a. Adanya kesesuaian bentuk/jenis peraturan perundang-undangan dengan materi muatan yang akan diatur, artinya ketidaksesuaian bentuk/jenis dapat menjadi alasan untuk membatalkan peraturan perundang-undangan yang dimaksud

- b. Adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan adalah pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan
- c. Tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya adalah sesuai dengan pandangan *stufenbau theory*, peraturan perundang-undangan mengandung norma-norma hukum yang sifatnya hierarkis. Artinya suatu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya merupakan *grundnorm* (norma dasar) bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya.

Secara konstitusional berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, daerah diberikan hak penuh untuk menetapkan Perda dalam rangka melaksanakan otonomi daerah dan tugas pembantuan. Ketentuan dalam Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan, bahwa *“pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.”* Dengan merujuk kepada ketentuan konstitusional ini, maka pemerintahan daerah berhak untuk membentuk Perda dalam rangka melaksanakan otonomi daerah. Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi landasan yuridis dibentuknya peraturan daerah.

Perda Kabupaten/Kota berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 adalah bentuk peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang, Perpu, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan Perda Provinsi. Namun jika dilihat dari segi isinya maupun mekanisme pembentukannya, Perda hanya berlaku di dalam wilayah pemerintahan daerah yang bersangkutan saja. Landasan yuridis yang memberikan kewenangan bagi instansi/pejabat tertentu untuk membuat peraturan tertentu, sebagaimana tertuang dalam Pasal 236 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang memberikan landasan

yuridis dari sudut formal kepada pemerintah daerah dan DPRD untuk membentuk peraturan daerah.

Tabel 2  
Materi Muatan Peraturan Daerah Menurut UU Nomor 12 Tahun 2011 dan UU Nomor 23 Tahun 2014

Pasal 14 UU Nomor 12 Tahun 2011	Pasal 236 ayat (3) UU Nomor 23 Tahun 2014
Materi muatan Perda Provinsi dan Perda Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka : a. Penyelenggaraan otonomi daerah; dan b. Penyelenggaraan tugas pembantuan; serta c. Menampung kondisi khusus daerah; dan/atau d. Penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan	Perda memuat materi muatan : a. Penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan; dan b. Penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi c. Dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Berdasarkan tabel di atas, maka materi muatan Peraturan Daerah tidaklah semata-mata penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi, namun dapat juga berkaitan dengan penyelenggaraan otonomi daerah berupa menampung kondisi khusus daerah atau materi muatan lokal dan Tugas pembantuan.

Landasan yuridis ini dapat dibagi 2 (dua), yaitu :

a. Landasan yuridis dari sudut formal

Yaitu landasan yuridis yang memberikan kewenangan bagi instansi/pejabat tertentu untuk membentuk peraturan daerah, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang memberikan landasan yuridis dari sudut formal kepada pemerintah daerah dan DPRD untuk membentuk peraturan daerah.

Keberadaan peraturan daerah merupakan *condition sine quanon* atau syarat mutlak/absolut dalam rangka melaksanakan kewenangan otonomi, peraturan daerah harus dijadikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan urusan-urusan pemerintahan, disamping itu peraturan

daerah juga harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat di daerah.

b. Landasan Yuridis dari sudut materiil

Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini mengatur fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, standar teknis bangunan gedung, proses penyelenggaraan bangunan gedung, bangunan Gedung yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas, peran Masyarakat, pembinaan dan pengawasan, sanksi administrative dan penyidikan.

Landasan yuridis pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan ini mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sehingga tidak bertentangan. Yaitu landasan yang memberikan dasar hukum untuk mengatur hal-hal tertentu, Penyelenggaraan Bangunan Gedung berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.

**BAB V**  
**JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP**  
**MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH**

**A. Jangkauan, Arah Dan Sasaran Pengaturan**

Arah pengaturan dari Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk ini adalah untuk memberikan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam hal Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan. Lingkup pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini meliputi fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, standar teknis bangunan gedung, proses penyelenggaraan bangunan gedung, bangunan Gedung yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas, peran Masyarakat, pembinaan dan pengawasan, sanksi administrative dan penyidikan. Bangunan gedung didasarkan pada fungsi bangunan gedung dan klasifikasi bangunan gedung.

Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk ini memberikan landasan dan kepastian hukum terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan. Sasaran yang hendak diwujudkan dari Peraturan Daerah yang akan dibentuk ini adalah dapat menjadi dasar hukum dengan memberikan kepastian hukum (*legal certainty*) dari kegiatan-kegiatan terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Jangkauan pengaturan dari Peraturan Daerah yang akan diwujudkan terinternalisasi dalam pasal-pasal yang ada dalam rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan. Ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berkesinambungan dijalankan dengan landasan hukum, kejelasan tanggung jawab dan kewenangan

pemerintah daerah, serta peran masyarakat dapat berjalan secara proporsional, efektif dan efisien. Sebagaimana tujuan yang ingin dicapai dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan adalah untuk :

- a) mewujudkan Bangunan Gedung di Daerah yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- b) mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- c) mewujudkan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

## **B. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah**

### **1. Ketentuan Umum**

Bagian ini membahas tentang ketentuan-ketentuan dan pengertian-pengertian yang bersifat umum dari substansi dalam Raperda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yaitu:

1. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh wakil presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
2. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
3. Daerah adalah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
4. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
5. Bupati adalah Bupati Hulu Sungai Selatan.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
7. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.

8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
10. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
11. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
12. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan sesuai perentukan Tata Ruang yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
13. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
14. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKKBG.
15. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan dan itu sudah diatur oleh KRK sesuai ketentuan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
16. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai

dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

17. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
18. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
19. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
20. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah batas bangunan yang diperbolehkan untuk membangun bangunan terhadap Jalan, Sungai, Pantai, Danau, Rel Kereta Api atau jalur tegangan tinggi dan itu sudah diatur oleh KRK sesuai ketentuan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
21. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang selanjutnya disingkat KKOP adalah wilayah daratan dan/atau perairan dan ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.
22. 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.
23. 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.
24. 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.

25. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG
26. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
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. 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.
29. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
30. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna Bangunan Gedung yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
31. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
32. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
33. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan atau badan usaha yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
34. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
35. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar tetap laik fungsi.
36. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut priode yang dikehendaki.
37. 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.

38. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
39. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
40. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
41. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Prasarana dan Sarana adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
42. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah pusat.
43. 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.
44. 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.
45. 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
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 system 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. 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.
50. 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 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
51. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
52. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
53. Tim Pengawasan dan Penertiban Bangunan adalah tim yang dibentuk sebagai upaya penataan, pengawasan dan pertiban kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung di seluruh wilayah Kabupaten

## **2. Subtansi Pengaturan**

Dengan sistematika yaitu :

BAB I KETENTUAN UMUM

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu	: Umum
Bagian Kedua	: Fungsi Bangunan Gedung
Bagian Ketiga	: Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

	Bagian Keempat	: Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung
BAB III	STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG	
	Bagian Kesatu	: Umum
	Bagian Kedua	: Ketentuan Administratif
	Paragraf 1	: Status Kepemilikan Hak Atas Tanah/izin Pemanfaatan Hak Atas Tanah
	Paragraf 2	: Status Kepemilikan Bangunan Gedung
	Paragraf 3	: Persetujuan Bangunan Gedung
	Bagian Ketiga	: Standar Teknis
	Paragraf 1	: Umum
	Paragraf 2	: Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung
	Paragraf 3	: Ketentuan Tata Bangunan
	Bagian Keempat	: Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung
	Paragraf 1	: Ketentuan Aspek Keselamatan
	Paragraf 2	: Ketentuan Aspek Kesehatan
	Paragraf 3	: Ketentuan Aspek Kenyamanan
	Paragraf 4	: Ketentuan Aspek Kemudahan
	Bagian Kelima	: Ketentuan Bangunan Gedung Diatas dan/atau Dalam Tanah dan/atau Air dan/atau Prasarana atau Sarana Umum
	Bagian Keenam	: Ketentuan Desain Prototipe/Purwarupa
	Bagian Ketujuh	: Standar Pelaksanaan dan Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung
	Paragraf 1	: Umum
	Paragraf 2	: Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung
	Paragraf 3	: Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung
	Paragraf 4	: Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi

Bagian Kedelapan	:	Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan
Paragraf 1	:	Umum
Paragraf 2	:	Bangunan Gedung Dengan Penggunaan Ornamen Arsitektur Tradisional
Bagian Kesembilan	:	Ketentuan Bangunan Gedung Hijau
Bagian Kesepuluh	:	Ketentuan Pelaku Penyelenggara Bangunan Gedung
Paragraf 1	:	Umum
Paragraf 2	:	Penyedia Jasa Konstruksi
Paragraf 3	:	Tim Profesi Ahli
Paragraf 4	:	Tim Penilai Teknis
Paragraf 5	:	Penilik
Paragraf 6	:	Sekretariat
Paragraf 7	:	Pengelolaan Bangunan Gedung
<b>BAB IV</b>		<b>PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG</b>
Bagian Kesatu	:	Umum
Bagian Kedua	:	Pembangunan
Paragraf 1	:	Umum
Paragraf 2	:	Perencanaan Teknis
Paragraf 3	:	Pelaksana Konstruksi
Paragraf 4	:	Pengawasan Konstruksi
Bagian Ketiga	:	Pemanfaatan
Paragraf 1	:	Umum
Paragraf 2	:	Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung
Paragraf 3	:	Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung
Paragraf 4	:	Pengawasan Bangunan Gedung Pada Masa Pemanfaatan
Bagian Keempat	:	Pembongkaran
Paragraf 1	:	Umum
Paragraf 2	:	Penetapan Pembongkaran
Paragraf 3	:	Peninjauan Pembongkaran
Paragraf 4	:	Pelaksanaan Pembongkaran

Paragraf 5 : Pengawasan  
Pembongkaran  
Paragraf 6 : Pasca Pembongkaran

BAB V BANGUNAN GEDUNG YANG MUDAH DIAKSES OLEH  
PENYANDANG DISABILITAS

BAB VI PERAN MASYARAKAT  
Bagian Kesatu : Pemantauan Dan  
Penjagaan Ketertiban  
Bagian Kedua : Pemberian Masukan  
Terhadap Penyusunan  
dan/atau Penyempurnaan  
Peraturan, pedoman dan  
Standar Teknis  
Bagian Ketiga : penyampaian Pendapat  
dan Pertimbangan

BAB VII PEMBINAAN

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

BAB IX PENYIDIKAN

BAB X KETENTUAN LAIN-LAIN

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Bahwa Kabupaten Hulu Sungai Selatan perlu melakukan penyesuaian Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan dengan ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi sehingga tidak menjadi pertentangan secara hierarki, melalui Pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung
2. Bahwa Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan perlu melakukan pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
3. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung bertujuan mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
4. Adanya keinginan pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan membentuk pengaturan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung menunjukkan adanya suatu kesadaran dan komitmen yang sangat tinggi dalam melakukan penataan, pengawasan dan

meningkatkan ketertiban, pengendalian agar terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna serta selaras dengan lingkungannya. Sehingga penyelenggaraan bangunan gedung dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi masyarakat.

## **B. Saran**

1. Raperda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan gagasan yang sangat baik dan perlu didukung oleh semua pihak dalam rangka mewujudkan tata kelola pemerintahan yang lebih baik di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
2. Perlunya pemilahan yang selektif terhadap substansi apa saja yang sebaiknya di atur dalam Raperda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung agar tidak terjadi benturan kepentingan.
3. Mengingat kebutuhan dan strategisnya persoalan Penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk mendukung terwujudnya penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan bersih di Kabupaten Hulu Sungai Selatan maka merupakan keniscayaan dan keharusan untuk segera ditetapkan dalam bentuk Peraturan Daerah.
4. Agar proses pembentukan peraturan daerah ini lebih mendapatkan justifikasi masyarakat sebagai bagian dari pembentukan yang mendukung pelaksanaan maka sosialisasi intensif meliputi pra dan pasca pembentukan peraturan daerah harus dilakukan secara efektif.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ateng Syafrudin. 1996. Butir-butir Gagasan tentang Penyelenggaraan Hukum dan Pemerintahan yang Layak. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti Bandung
- Bagir Manan. 1995. Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara, Bandung : Mandar Maju
- 2003. Menyongsong Fajar Otonomi Daerah. Yogyakarta : UII Press
- Bambang Istianto. 2009. Manajemen Pemerintahan Dalam Perspektif Pelayanan Publik. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Didik Sukriono. 2010. Pembaharuan Hukum Pemerintahan Desa. Malang : Pusat Kajian Konstitusi Universitas Kanjuruhan Malang
- Edi Suharto. 2005. Analisis Kebijakan Publik (Panduan Praktis Mengkaji Masalah dan Kebijakan Sosial). Bnadung : ALfabeta
- Hassall G. 2020. Governance and Public Policy: The Interaction of Systems and Lifeworlds. Vol. 33, Emerald Publishing Limited, Bingley
- H. Rojidi Ranggawijaya. 1998. Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia. Bandung : Mandar Maju
- Herman Finer. 1960. The Theory and Practise of Modern Government. New York: Holt, Rinehart and Winston
- Hesel Nogi S Tangkilisan. 2003. Kebijakan Publik Yang Membumi. Yogyakarta : YPAP
- I.Nyoman Sumaryadi. 2005. Efektivitas Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah. Jakarta : Citra Utama
- Intan Fitri Muetia. 2017. Analisis Kebijakan Publik. Bandar Lampung: Penerbit AURA
- Jumria Mansur. 2022. Implementasi Konsep Pelaksanaan Kebijakan Dalam Publik. Jurnal Ekonomi Islam At-Tawassuth. Volume VI No. II
- Kabupaten Hulu Sungai Selatan Dalam Angka Tahun 2020, Tahun 2021, Tahun 2022 dan Tahun 2023
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2021. Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung. Jakarta : Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. Kementerian Keuangan Republik Indonesia

- Laporan Akhir Rencana Pembangunan Industri (RPIK) Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2017-2037. Badan Perencanaan pembangunan, Penelitian Dan Pengembangan Kabupaten Hulu Sungai Selatan Dan Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Lambung Mangkurat
- Lendy Siar, 2001, Pengaturan dan Pelaksanaan Pengawasan Preventif Terhadap Peraturan Daerah. Bandung: Tesis Program Pascasarjana Unpad
- Maria SW Soemardjono. 1989. Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
- Martin Jimung.2005. Politik Lokal dan Pemerintah Daerah dalam Perspektif Otonomi Daerah. Yogyakarta : Pustaka Nusantara
- Mendra Wijaya dan Syafhendy. Persetujuan Bangunan Gedung : Inovasi Kebijakan atau Involusi Kebijakan. Public Policy : Jurnal Kebijakan Publik dan Bisnis. Volume 4, No. 1, Maret 2023
- Mochtar Kusumaatmadja. 1986. Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasiona. Bandung : Binacipta
- Muhammad Nuh. 2004. Dinamika Kependudukan Dan Kebijakan : Mewujudkan Pelayanan Publik yang Demokratis. Yogyakarta : Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan
- Mukhlisah F. 2021. Pelatihan Kepemimpinan Smart Governance: Adaptasi Era Vuca. Jurnal Analisis Kebijakan
- Ni'matul Huda. 2005. Negara Hukum, Demokrasi & Judicial Review. Yogyakarta : UII Press
- Satjipto Rahardjo. 1986. Ilmu Hukum. Bandung: Alumni
- Ronawati Anasiru. Kebijakan Publik Dalam Konstelasi Paradigma Pembangunan Kesejahteraan Sosial. Jurnal Otoritas Vol 1 No. 1 April 2011
- Ryaas Rasyid. 2000. Makna Pemerintahan: Tinjauan Dari Segi Etika dan Kepemimpinan. Jakarta : Yarsif
- Seman, Syamsiar. 2001. Arsitektur Tradisional Banjar Kalimantan Selatan. Ikatan Arsitektur Indonesia Daerah Kalimantan Selatan . Banjarmasin
- Siswanto Sunarno. 2006. Hukum Pemerintahan Daerah. Jakarta: Sinar Grafika

Sudirman. Kementerian PUPR Terus Dorong Pembangunan Infrastruktur Ramah Disabilitas. <https://nasional.kontan.co.id/news/kementerian-pupr-terus-dorong-pembangunan-infrastruktur-ramah-disabilitas>

Sumali. 2002. Reduksi Kekuasaan Eksekutif di Bidang Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perpu). Malang: UMM Press

Taliziduhu Ndraha. 2005. Kybernologi Sebuah Rekonstruksi Ilmu Pemerintahan. Jakarta: Rineka Cipta

William Jenkins dalam Rusmanto W. 2017. Evaluasi Kebijakan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kota/Kabupaten. JIMIA: Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Administrasi, Vol.11(2)

Yohanes Golot Tuba Helan. 2006. Implementasi Prinsip Demokrasi Dalam Pembentukan Peraturan Daerah di Era Otonomi Daerah. Bandung : (Disertasi) Program Pascasarjana Unpad,