KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang tentang Bangunan Gedung

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah tersebut mengubah paradigma penyelenggaraan Bangunan Gedung termasuk mengubah perizinan terkait bangunan gedung dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Maka diperlukan Naskah Akademik dalam penyusunan Raperda Terkait Bangunan Gedung (BG). Penyusunan Naskah Akademik ini ditunjukan untuk menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai substansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses legislasi di DPRD dan sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Perda Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang.

Atas selesainya naskah akademik ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyiapan sampai selesainya Dokumen Naskah Akademik ini.

Kami berharap Dokumen Naskah Akademik dapat memberikan manfaat bagi pihak pihak yang memerlukannya.

Pangkalpinang, April 2023

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **i**
DAFTAR ISI ..... **ii**
BAB I PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Identifikasi Masalah 8
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik 10
1.4 Metode Penelitian dan Penyusunan Naskah Akademik 12
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS 14
2.1 Kajian Teoritis 14
2.2 Kajian Terhadap Asas dan Prinsip Hukum 19
2.3 Kajian Terhadap Praktek Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang 22
2.3.1 Perencanaan Pembangunan 22
2.3.2 Pendataan Bangunan Gedung 24
2.3.3 Pelaksanaan Konstruksi 24
2.3.4 Pemanfaatan 25
2.3.5 Pelestarian 26
2.3.6 Pembongkaran 27
2.3.7 Penertiban Bangunan. 28
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT 30
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS 44
4.1 Landasan Naskah Akademik 44
4.2 Landasan Filosofis 44
4.3 Landasan Sosiologis 45
4.4 Landasan Yuridis 46

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

5.1 Sasaran Yang Akan 48
5.2 Arah dan Jangkauan Pengaturan..... 48
5.3 Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota Yang Akan Dibentuk 50
5.4 Materi Yang Akan Diatur dalam Perda Bangunan 50
Bab 1 Ketentuan Umum 50
Bab 2 Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung 57
Bab 3 Standar Teknis Bangunan Gedung 58
Bab 4 Penyelenggaraan Bangunan Gedung 63
Bab 5 Peran Masyarakat 65
Bab 6 Pembinaan 67
Bab 7 Ketentuan Peralihan 68
Bab 8 Penutup 68

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tujuan utama penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai kewenangan otonomi daerahnya adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Penyelenggaraan fungsi pemerintahan daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan diikuti dengan pemberian sumber-sumber penerimaan yang cukup kepada Daerah. Semua sumber keuangan yang melekat pada setiap urusan Pemerintah yang diserahkan kepada Daerah menjadi sumber keuangan daerah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang- Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa "Penyelenggaraan urusan Pemerintahan Daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi didanai Angaran Pendapatan dan Belanja Daerah". Hal ini dinyatakan pula dalam Pasal 282 ayat (1) Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 20I5 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 20I4 tcntang Pemerintahan Daerah, bahwa penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah didanai dari dan atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Dalam penyelenggaraan otonomi daerah, Daerah diberi hak untuk mendapatkan sumber keuangan yang antara lain berupa : kepastian tersedianya pendanaan dari Pemerintah sesuai dengan urusan pemerintahan yang diserahkan, karena hakekat otonomi daerah adalah melaksanakan urusan pemerintahan yang telah diserahkan menjadi urusan rumah tangganya dengan personil dan sumber-sumber

pembiayaan sendiri. Dalam menggali sumber-sumber pembiayaannya, daerah berwenang memungut dan mendayagunakan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sesuai dengan dinamika perubahan dan meningkatnya tuntutan masyarakat akan pelayanan secara cepat dan tepat namun karena terbatasnya kemampuan keuangan daerah, Pemerintah Daerah dituntut untuk berusaha mendapatkan pemasukan keuangan sebagai Pendapatan Asli Daerah sebagai salah satu sumber pendanaan pelaksanaan urusan pemerintahan daerah, antara lain melalui optimalisasi pemungutan Retribusi Daerah sesuai kewenangan Daerah berdasarkanketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengertian Retribusi Daerah sesuai ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah. Tujuan retribusi adalah memberikan jasa atau izin kepada masyarakat sehingga masyarakat bisa melaksanakan kegiatan dan mendapatkan pelayanan (umum) atau memperoleh manfaat dari pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 108 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Objek Retribusi terdiri atas:

a. Jasa Umum, Retribusi yang dikenakan atas jasa umum;

b. Jasa Usaha, Retribusi yang dikenakan atas jasa usaha; dan

c. Perizinan Tertentu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 150 huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, jenis Retribusi Perizinan Tertentu sepanjang memenuhi kriteria sebagai berikut :

a. perizinan tersebut termasuk kewenangan pemerintahan yang diserahkan kepada Daerah dalam rangka asas desentralisasi;

b. perizinan tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; dan

c. biaya yang menjadi beban Daerah dalam penyelenggaraan izin tersebut dan biaya untuk menanggulangi dampak negatif dari pemberian izin tersebut cukup besar sehingga layak dibiayai dari retribusi perizinan, diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Salah satu sumber pendapatan daerah yang berasal dari Retribusi Daerah yang sangat potensial untuk meningkatkan pendapatan asli daerah adalah Retribusi Perizinan Tertentu. Untuk itu, Pemerintah Kota Pangkalpinang telah membentuk Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu. Namun, Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi saat ini, untuk menggali potensi pendapatan asli daerah yang berasal dari Retribusi Perizinan Tertentu guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sesuai ketentuan Pasal 156 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa “Retribusi ditetapkan dengan Peraturan Daerah”, Pemerintah Kota Pangkalpinang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu baru untuk mengganti Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu. Selain untuk menggali potensi pendapatan asli daerah yang berasal dari Retribusi Perizinan Tertentu, tentunya peraturan daerah yang baru akan lebih spesifik yaitu tentang lingkup perizinan bangunan gedung yang merupakan cerminan dari pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Dalam era otonomi daerah dan memasuki era perdagangan bebas, maka kegiatan pembangunan bangunan gedung didaerah akan terus meningkat baik kuantitas, kualitas, maupun kompleksitasnya. Usaha

daerah untuk menarik investor sebanyak mungkin adalah fenomena yang sedang berlangsung sejalan dengan kebijakan otonom daerah. Pertumbuhan jumlah investasi didaerah mengakibatkan makin meningkatnya kegiatan pembangunan. Pemerintah daerah harus siap mengendalikan pembangunan tersebut. Namun, tanpa ditunjang peraturan yang memadai dikhawatirkan akan sulit mengendalikan lajunya pembangunan, khususnya pembangunan bangunan gedung di daerah. Kondisi ini akan mengakibatkan semakin banyak bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Sejalan dengan telah disahkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, maka untuk operasionalisasi peraturan perundang-undangan tersebut perlu ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah di tingkat kabupaten/kota.

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. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja 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. 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.

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah tersebut mengubah paradigma penyelenggaraan Bangunan Gedung termasuk mengubah perizinan terkait bangunan gedung dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Perubahan penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk PBG dibandingkan dengan pengaturan IMB.

Secara prinsip Peraturan Daerah tersebut diperlukan sebagai payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Meningkatnya kegiatan pembangunan bangunan gedung di kota Pangkalpinang perlu diantisipasi dengan regulasi penyelenggaraan bangunan gedung yang seimbang antara pengaturan administratif dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, dan terwujud bangunan gedung yang andal, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan telah mengatur agar materi muatan setiap Peraturan Daerah dalam penyelenggaraan otonomi daerah seharusnya menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Sebagai produk hukum daerah, dari sisi sifatnya, Perda merupakan produk hukum yang bersifat pengaturan. Dikatakan bersifat pengaturan karena norma-norma yang ditetapkan didalamnya ditujukan untuk alamat yang tidak tertentu yang bersifat umum. Menurut Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 2006 tentang Prosedur

Penyusunan Produk Hukum Daerah, produk hukum daerah yang bersifat pengaturan meliputi:

(a) Peraturan Daerah atau sebutan lain;

(b) Peraturan Kepala Daerah; dan

(c) Peraturan Bersama Kepala Daerah.

Sementara itu, disamping bersifat pengaturan, produk hukum daerah juga ada yang bersifat penetapan, artinya norma-norma yang ditetapkan didalamnya ditujukan untuk alamat tertentu yang bersifat individual. Menurut Pasal 3 ayat (2) peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, produk hukum daerah yang bersifat penetapan meliputi: (a) Keputusan Kepala Daerah; dan (b) Instruksi Kepala Daerah.

Sedangkan dari sisi materi muatannya, Perda merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, dan menampung kondisi khusus daerah serta penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Sehubungan dengan itu, maka substansi Perda dilarang bertentang dengan kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dan peraturan daerah lain.

Kunci penting dalam membuat Perda yang baik yang didasarkan pada pemahaman teori, metodologi, serta teknik perancangan yang memadai, adalah melalui penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Perda. Naskah akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suat Rancangan Undang-Undang.

Melalui pengkajian yang komprehensif tentang permasalahan dan kebutuhan Perda dengan mendasarkan pada teori dan metodologi inilah yang dapat memberikan sumbangan berarti pada terbentuknya Perda yang baik dan dapat diterapkan secara efektif. Karena itu, penyusunan

Naskah Akademik adalah merupakan suatu keniscayaan dalam setiap pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk Perda.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Naskah Akademik merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari penyusunan sebuah rancangan produk peraturan perundang-undangan, termasuk Perda. Hal ini karena didalam Naskah Akademik dimuat gagasan-gagasan pengaturan serta materi muatan peraturan bidang tertentu yang telah ditinjau secara sistemik holistik dan futuristik dari berbagai aspek ilmu. Mengingat begitu pentingnya keberadaan Naskah Akademik dalam penyusunan rancangan suatu peraturan perundang-undangan, maka demi keseragaman format, pola, sistematika, dan mekanisme penyusunan Naskah Akademik, ditetapkanlah **Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan**.

Atas dasar itu, maka pada tahun 2023 ini Pemerintah Kota Pangkalpinang melakukan penyusunan Naskah Akademik Tentang Bangunan Gedung yang merupakan landasan akademik dari pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung sekaligus sebagai dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam proses penetapan Perda dalam legislasi di DPRD. Dengan disusunnya dokumen Naskah Akademik ini, diharapkan proses legislasi Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di kota Pangkalpinang dapat berlangsung secara lancar dan cepat. Oleh karena itu maka Pemerintah Kota Pangkalpinang akan mengganti **Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung**. Maka diperlukan Naskah Akademik dalam penyusunan Raperda Terkait Bangunan Gedung (BG). Penyusunan Naskah Akademik ini ditunjukan untuk menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai substansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses legislasi di DPRD dan sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Perda Bangunan Gedung di

Kota Pangkalpinang. Dalam hal ini Pemerintah Kota Pangkalpinang melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pangkalpinang sudah Menyusun program yang dimaksud untuk membangun, meningkatkan dan memelihara gedun di daerah-daerah yang berpotensi sosial maupun ekonomi dengan meningkatkan sarana dan prasarana yang ada di Lingkungan Kota Pangkalpinang tersebut, guna melancarkan serta meningkatkan intensitas perekonomian di Kota Pangkalpinang.

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

1. Bangunan gedung mempunyai peranan yang sangat strategis tidak hanya dalam konteks pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi juga karena bangunan gedung mempunyai peran dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia.
2. Salah satu Permasalahan adalah adanya ketidaksesuaian dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan. Karena itu, maka tidak heran ketika kasus-kasus pembongkaran dan/atau penggusuran marak di mana-mana, terutama di daerah perkotaan.
3. Perubahan nomenklatur dari IMB ke PBG

   Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang 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 Nomor 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.

4. Persoalan legalitas bangunan gedung yang terkait dengan perizinan pendiriannya. Sebagaimana diketahui, untuk pendirian bangunan gedung, diperlukan adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB/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.
5. Persoalan lain terkait dengan bangunan gedung berkaitan dengan kualitas dan standar keamanan bangunan gedung. Banyak sekali bangunan gedung yang didirikan tanpa memperhatikan kualitas dan standar keamanan. Kasus-kasus ambruknya bangunan gedung, roboh dan rusaknya bangunan gedung akibat bencana alam, baik berupa gempa maupun banjir, seringkali terjadi. Kondisi ini Tekait dengan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), masih banyak daerah di Indonesia yang belum menerapkan SLF sebagai instrumen pengendalian kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai jaminan keselamatan dalam pemanfaatannya. Dan perlu memeriksa kelaikan fungsi bangunan gedung secara berkala, sehingga penurunan keandalan bangunan gedung dapat diketahui dalam waktu tertentu agar terhindar dari kegagalan bangunan gedung yang berakibat korban jiwa.

1.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN NASKAH AKADEMIK

Penyusunan Pengaturan Perundang-undangan merupakan suatu hal yang sangat penting dalam konsep Negara hukum dan Demokrasi. Selain ditujukan sebagai salah satu instrumen pemerintah dalam pelaksanaan tata kepemerintahan, penyelesaian masalah dalam kehidupan bernegara, sarana perlindungan bagi hak-hak asasi masyarakat, peraturan perundang-undangan juga berfungsi sebagai pembatas kekuasaan pemerintah untuk semaksimal mungkin meminimalisir tindakan sewenang-wenang (ultra vires). Mengingat pentingnya peranan peraturan perundang-undangan dalam menciptakan kepastian hukum bagi pemerintah daerah dan masyarakat, maka dalam penyusunannya bukan merupakan hal yang dapat begitu saja dilakukan tanpa ada kajian ilmiah terlebih dahulu. Kajian tersebut harus dapat mencakup berbagai perspektif terkait antara lain; perumusan masalah, kebutuhan masyarakat akan peraturan perundang-undangan, faktor-faktor penentu yang berpengaruh seperti kapasitas dan kapabilitas pemerintah dalam menyusun maupun menerapkan peraturan perundang-undangan, kapasitas dan kapabilitas masyarakat yang akan terkena pengaturan perundang-undangan, dan faktor-faktor lainnya.

Dari pemikiran inilah dianggap perlu untuk menyusun suatu Naskah Akademik sebagai tahap pendahuluan dalam proses penyusunan suatu peraturan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dalam Pasal 1 angka 11 menyebutkan bahwa Naskah Akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat. Kegunaan penyusunan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan gedung di Kota Pangkalpinang ini

memberikan arah dan menetapkan ruang lingkup proses perancangan peraturan perundang-undangan dan memberikan pencitraan yang utuh terhadap suatu konsepsi permasalahan yang sedang dihadapi. Naskah Akademik berguna bukan hanya sebagai bahan masukan bagi pembuat Rancangan Peraturan Perundang-undangan yang akan dibahas bersama antara eksekutif dengan legislatif.

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang ini adalah :

1. Melihat semakin berkembang dan cepatnya dinamika kehidupan sosial masyarakat yang membutuhkan pengaturan hukum, maka penyusunan Naskah Akademik sebagai Langkah awal pembentukan peraturan perundang-undangan nempaknya semakin penting dilakukan.
2. Mengkaji dan meneliti secara akademik pokok-pokok materi yang ada dan harus ada dalam Rancangan Peraturan Daerah Tentang retribusi persetujuan bangunan gedung di Kota Pangkalpinang;
3. Mengkaji keterkaitan pokok-pokok pikiran tersebut dengan peraturan perundang- undangan lainnya, sehingga jelas kedudukan dan ketentuan yang diaturnya. Sasaran yang hendak dicapai dalam penyusunan naskah akademik ini adalah tersusunnya Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang.
4. Demikian juga dengan rencana pembentukan Perda yang akan mengatur tentang penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang, juga memerlukan kajian yang mendalam baik dari aspek teori, metodologi, serta Teknik perancangannya. Melalui pembuatan Naskah Akademik tersebut diharapkan akan melahirkan Perda Persetujuan Bangunan Gedung yang tidak hanya baik dari aspek normatifnya, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, serta aspirasi masyarakat Kota Pangkalpinang.
5. Penyusunan Naskah Akademik ini ditujukan untuk menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai

subtansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses legislasi di DPRD dan sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Perda Persetujuan Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang.

Sedangkan kegunaan Naskah Akademik untuk Rancangan Perda tentang Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang adalah :

1. Naskah Akademik Ranperda Tentang Bangunan Gedung diharapkan dapat digunakan sebagai bahan awal bagi pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat memberikan masukan bagi penyusunan Ranperda Tentang Bangunan Gedung.
2. Naskah Akademik Ranperda Tentang Bangunan Gedung diharapkan dapat digunakan sebagai bahan bagi penyusunan Ranperda Tentang Bangunan Gedung yang akan menggantikan (seluruh atau sebagian materi muatan) **Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung**.

1.4 METODE PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK

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

1. Tahap Persiapan
2. Tahap Pengumpulan Data dan Informasi
3. Tahap Analisis, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
   a. Analisis Kepustakaan (literatur, perundangan, standar, dan pedoman);
   b. Analisis Kondisi Eksisting
   c. Analisis Permasalahan
4. Tahap Penyusunan Naskah Akademik
5. Tahap Pembahasan dan Kesepakatan
6. Tahap Finalisasi, yang dilakukan untuk menyempurnakan dokumen Naskah Akademik sesuai masukan dari hasil pembahasan dan kesepakatan.

Uraian tentang metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian sebagai bahan penunjang penyusunan naskah akademik. Metode ini terdiri dari metode pendekatan dan metode analisis data.

1. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder, baik yang berupa perundang-undangan maupun hasil-hasil penelitian, hasil pengkajian dan referensi lainnya.
2. Sedangkan pendekatan Yuridis Empiris dapat dilakukan dengan menelaah data primer yang diperoleh/dikumpulkan langsung dari masyarakat. Data primer dapat diperoleh dengan cara: pengamatan (observasi), diskusi (Focus *Group Discussion*), wawancara, mendengar pendapat narasumber atau para ahli, menyebarkan kuestioner dan sebagainya.
3. Pada umumnya metode penelitian pada Naskah Akademik menggunakan pendekatan yuridis normatif yang utamanya menggunakan data sekunder, yang dianalisis secara kualitatif. Namun demikian, data primer juga sangat diperlukan sebagai penunjang dan untuk mengkonfirmasi data sekunder.

BAB 2

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1 KAJIAN TEORITIS

Kajian ini memuat beberapa teori dan kerangka konsepsional terkait dengan substansi atau materi muatan yang akan diatur dalam suatu Ranperda (Bangunan Gedung). Kerangka teori dan konsepsional tersebut akan menjadi *benchmark* atau acuan bagi sistem baru yang akan dituangkan dalam Ranperda tersebut. Teori (pendapat ahli) dan kerangka konsepsional ditempatkan sebagai sumber hukum baru yang akan dituangkan dalam Ranperda Bangunan Gedung Kota Pangkalpinang.

1. Kebutuhan Dasar Manusia

Bangunan gedung adalah wujud fisik dari hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian (tempat tinggal), kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. (pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung).

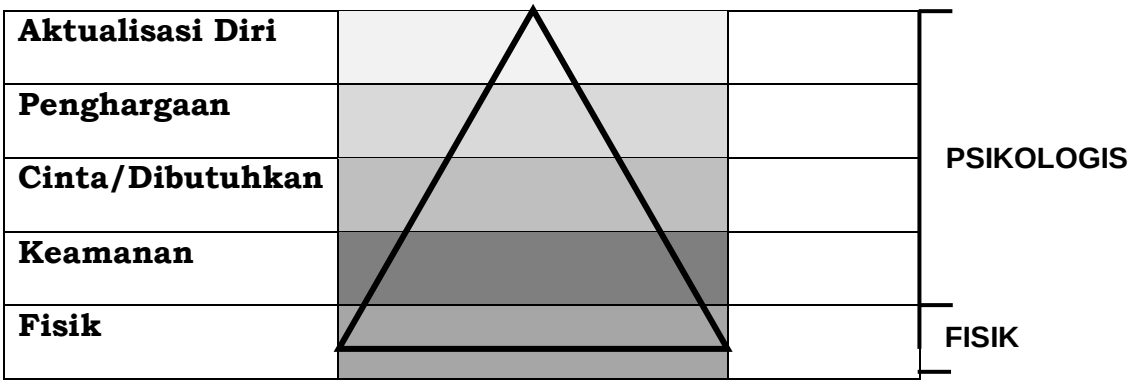
Teori Maslow tersebut menjelaskan kebutuhan dasar manusia yang dibagi atas tingkatan kebutuhan (hierachy of needs) dengan penjelasan sebagaimana berikut.

1. Pada tahap awal seseorang memerlukan kebutuhan dasar fisik untuk mempertahankan hidupnya, seperti bernafas, makan, minum, sex, tidur dan homeostatis5 . Jenjang ini merupakan tahap penting agar manusia dapat tetap mempertahankan hidupnya sebelum naik ke jenjang kebutuhan berikutnya.

2. Tahap kebutuhan akan keamanan dapat berupa permintaan akan tersedianya jaminan terhadap lapangan kerja, akses ke sumber daya, moral, keluarga, kesehatan, dan kepemilikan (properti). Tahap ini merupakan kebutuhan dasar yang dijamin oleh negara agar masyarakat merasakan bahwa negara benar-benar dapat menjamin kebutuhannya. Realisasinya dapat berupa pemberian jaminan kesehatan dan bahkan sampai dengan jaminan pendidikan.
3. Tahap kebutuhan akan cinta berupa kebutuhan akan persahabatan, kekeluargaan, dan intimacy. Ini tahap dimana seseorang sebagai makhluk sosial akan membutuhkan kehadiran orang lain dalam mengisi kehidupannya.
4. Tahap kebutuhan akan penghargaan berupa kebutuhan untuk mendapatkan penghargaan, keyakinan, pencapaian, menghormati orang lain, dan dihormati orang lain. Pada tahap ini seseorang memerlukan bentuk penghargaan tertentu untuk dapat diakui oleh komunitasnya yang membedakan dirinya dengan orang lain; dan
5. Tahap kebutuhan aktualisasi diri berupa moral, kreativitas, spontanitas, pemecahan masalah, berpikir positif, dan mau menerima fakta. Aktualisasi diyakini merupakan alasan adanya kebutuhan-kebutuhan dasar lain. Dalam teori ini, Maslow juga meyakini bahwa kreativitas adalah inti dari aktualisasi diri.

Dengan model ini, Maslow menjelaskan bahwa bahwa kebutuhan manusia bertingkat, mulai dari kebutuhan mendasar yang harus dipenuhi pada bagian bawah piramid, dan kebutuhan manusia meningkat terus ke atas apabila jenis kebutuhan yang dasar sudah terpenuhi. Mulai dari kebutuhan yang paling dasar adalah kebutuhan fisiologis, kemudian berlanjut ke kebutuhan akan keamanan (safety), kebutuhan dicintai (Love/belonging), kebutuhan untuk rasa percaya diri (Esteem), dan kebutuhan puncak, yaitu aktualisasi diri (self-actualization).

Piramid Kebutuhan Maslow



Sumber : Maslow 1954

Bangunan Gedung adalah kebutuhan dasar manusia yang diperlukan sejak kebutuhan fisik sampai psikologis.

Bangunan gedung menurut UU Bangunan Gedung mempunyai beberapa kriteria fungsi, yang meliputi baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial,budaya, maupun kegiatan khusus, dan kesemuanya itu berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Dengan demikian, bangunan gedung mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Dikaitkan dengan teori yang dikemukakan oleh Maslow sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa fungsi bangunan gedung berkaitan erat dengan pemenuhan kebutuhan manusia yang merentang mulai dari kebutuhan fisiologis, keamanan, kasih sayang, percaya diri dan aktualisasi diri.

2. Konsep Hak Asasi Manusia

Kebutuhan hidup manusia yang disebutkan diatas pada dasarnya merupakan hak asasi manusia, yang dalam konteks relasi state-society menjadi kewajiban negara untuk menghormati, memajukan, mewujudkan, dan melindungi hak-hak tersebut. Secara filosofis, HAM adalah hak yang melekat pada manusia karena kodratnya sebagai

manusia. Hak yang melekat pada kodrat manusia, artinya hak-hak itu tidak lain dari aspek-aspek kodrat manusia atau kemanusiaan sendiri. Kemanusiaan setiap manusia adalah suatu ide yang luhur dari Sang Pencipta yang meghendaki supaya setiap orang berkembang dan mencapai kesempurnaan sebagai manusia8.

Filosofi dasar HAM di Indonesia terdapat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang kemudian secara rinci dijabarkan dalam Pasal 28A-J. Pembukaan UUD RI 45 alinea pertama menyatakan bahwa kemerdekaan merupakan hak asasi bangsa:

Bahwa sesungguhnya kemerdekaan itu ialah hak segala bangsa dan oleh sebab itu, maka penjajahan di atas dunia harus dihapuskan, karena tidak sesuai dengan peri kemanusiaan dan peri keadilan.

Pada awalnya, UUD RI 45 belum memiliki pasal-pasal yang teperinci tentang HAM seperti yang tercantum dalam Pasal 28A-J sekarang ini. Hal ini di antaranya karena waktu yang begitu singkat dalam menyiapkan kemerdekaan Indonesia sehingga para founding fathers yang tergabung dalam Panitia Persiapan Kemerdekaan Indonesia membuka ruang untuk dilakukannya amandemen terhadap UUD 45 seperti halnya yang tercantum dalam UUD 45 Bab XVI tentang Perubahan Undang- Undang Pasal 37 (Produk Hukum.net, 2015). Selain itu, perhatian dunia pun baru terfokus pada perumusan HAM pada 10 Desember 1948 dengan dikeluarkannya Universal Declaration of Human Rights (Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia/DUHAM) dalam meresponi banyaknya pelanggaran HAM yang terjadi pada Perang Dunia ke 2.

Pencantuman HAM secara detail dalam UUD NRI 45 sebagai sumber hukum tertinggi di Indonesia menunjukkan begitu pentingnya pengaturan dan pemenuhan HAM di Indonesia. Pemenuhan HAM yang tercantum dalam konstitusi ini merupakan kewajiban Negara.

Indonesia sudah memasukan aturan tentang HAM dan Hak Warga Negara dalam konstitusinya (UUD NRI 45). Kita sebagai warga negara idealnya mendorong negara untuk menjalankan kewajibannya memenuhi

hak-hak tersebut. Selain itu, sebagai warga Negara, kita juga idealnya saling menghormati dan menghargai pemenuhan HAM dan hak sebagai warga negara, tanpa memandang jenis kelamin, etnisitas ataupun agama yang dipeluknya.

Berdasarkan apa yang telah dijelaskan di atas, dapat disimpulkan bahwa ditetapkannya UU Bangunan Gedung yang dimaksudkan untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, serasi dan selaras dengan lingkungan, dan terjamin keandalan teknisnya dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta kepastian hukum, tidak lain ditujukan untuk pada akhirnya mewujudkan hak asasi manusia sebagaimana disebutkan atas.

Kendatipun dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung didalamnya ada hak asasi manusia yang sangat fundamental, yaitu hak atas tempat tinggal demi pencapaian tujuan kesejahteraannya, tetapi karena pencapaian tujuan tersebut tidak dapat dilepaskan dari pembangunan sistem tata ruang, maka selain hak, di dalamnya juga terdapat berbagai kewajiban yang dibebankan kepada masyarakat agar tercipta lingkungan yang bersih dan sehat. Di sinilah peran hukum tertulis, yaitu UU Bangunan Gedung dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan menjadi penting untuk mengarahkan baik aktivitas negara dan masyarakat dalam pencapaian tujuan penyelenggaraan pembangunan gedung demi terciptanya kesejahteraan masyarakat.

Pentingnya peraturan hukum yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung tidak lain bermuara pada pemikiran tentang bagaimana peraturan hukum tersebut dibuat dan dapat berlaku secara baik, sehingga dapat menjadi instrumen yang mampu mengarahkan perilaku baik negara maupun masyarakat pada umumnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung sehingga hak setiap orang untuk mencapai kesejahteraan hidupnya dapat terwujud.

2.2 Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Berkaitan dengan Penyusunan Norma

Kajian ini menganalisis terhadap penentuan asas dengan memperhatikan berbagai aspek bidang kehidupan yang berkaitan dengan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Asas/prinsip yang terkandung dan tertuang dalam Naskah Akademik merupakan nilai dasar dalam ruang lingkup pengaturan. Selain itu, asas/prinsip bersifat universal dan relevan dengan isu dalam Peraturan Daerah yang akan dibentuk.

Bangunan gedung diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagai bagian dari penataan ruang dan pembangunan di Indonesia, mengingat bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang tujuan pembangunan nasional, sehingga terwujud dan terlaksana secara tertib sesuai dengan fungsinya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Bangunan Gedung, dan lingkungannya bagi Masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

1. **Kemanfaatan**, Pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, Sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Berdasarkan pengertian tersebut, terdapat kata kunci bahwa bangunan gedung merupakan tempat manusia

melakukan kegiatannya. Asas kemanfaatan merupakan salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung yang diselenggarakan memiliki peran secara fungsional sebagai tempat berbagai kegiatan manusia. Pengaturan pembangunan gedung seharusnya memberikan manfaat kepada setiap individu untuk dapat merasakan kemudahan dan merasakan dampak keberadaan bangunan gedung bagi pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati dirinya.

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, disamping persyaratan yang bersifat administratif. Karena bangunan gedung sudah pasti akan mengalami, rusak, ambruk, runtuh, atau kejadian-kejadian lain. Kejadian tersebut pada saat tertentu akan mengancam keselamatan manusia yang kebetulan sedang berada didalam maupun disekitar bangunan gedung tersebut. Berdasarkan Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung secara jelas menegaskan bahwa salah satu tujuan penyelenggaraan bangunan gedung adalah menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi Pengguna dan Masyarakat disekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

3. **Keseimbangan**, Pemanfaatan ruang dalam kawasan terbangun, seperti kawasan perumahan dan permukiman, kawasan perdagangan, kawasan industri, dan lain-lain, secara fisik diwujudkan melalui pembangunan bangunan gedung dengan fungsi sesuai peruntukannya. Oleh karena bangunan gedung merupakan bagian dari pemanfaatan ruang dalam suatu zona peruntukan, maka asas keseimbangan menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keseimbangan dalam

pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung sebagai wujud fisik pemanfaatan ruang, harus diselenggarakan secara seimbang berdasarkan ketentuan dalam penataan ruang. Azas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung tidak mengganggu kesimbangan ekosistem dan lingkungan sekitar bangunan gedung. Selain itu juga pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dengan mendasarkan diri pada asas keseimbangan antara hak dan kewajiban, baik dari sisi negara, orang yang memiliki bangunan gedung maupun masyarakat masyarakat pada umumnya.

4. **Keserasian,** dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan disekitarnya. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan bukan semata-mata berdasarkan pertimbangan fisik bangunan gedung semata, tetapi juga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari berbagai faktor lainnya. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengarahkan dan mengendalikan aktivitas pembangunan, pemeliharaan, dan pembongkaran bangunan gedung, bukanlah semata-mata persoalan pekerjaan umum saja. Didalamnya akan terkait dengan persoalan tata ruang, lingkungan, pertanahan, dan sektor-sektor lain. Sehubungan dengan itu maka penyelenggaraan bangunan gedung haruslah didasarkan pada asas kelestarian, keterpaduan dan keberlanjutan ekologi.

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

2.3 Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang

Perda Bangunan Gedung perlu dibuat sebagai peraturan yang bersifat operasional disetiap daerah, sebagaimana diamanahkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Di dalam penjelasan umum Permen tersebut paragraf terakhir berbunyi: “Peraturan Pemerintah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung, sedangkan ketentuan pelaksanaanya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, standardisasi nasional, maupun Peraturan Daerah dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini

1. Perencanaan Pembangunan

Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya. Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Perencanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan, sebagai pedoman dalam

pelaksanaan dan pengawasan pembangunan. Rencana teknis bangunan gedung dapat terdiri atas rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam, dan disiapkan oleh penyedia jasa perencanaan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan laporan perencanaan.

Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, perbaikan, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Perencanaan Pembangunan harus dilengkapi dengan dokumen Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar. Untuk dapat memperoleh PBG, pemilik bangunan harus memenuhi dua persyaratan utama yaitu memiliki dokumen rencana teknis dan dikumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi. Selain itu, syarat selanjutnya yaitu adanya kelengkapan dokumen berupa perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi yang dilengkapi dengan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Pada kenyataannya masih ada segelintir orang yang masih mengangap enteng permasalahan dokumen Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dengan tidak menurus dokumen PBG terlebih dahulu sebelum melaksanakan pembangunan gedung dan menganggap tidak ada masalah apabila bangunan tersebut didirikan terlebih dahulu.

Masalah tersebut dikarenakan rendahnya kepatuhan masyarakat dalam mengurus dokumen PBG. Perlu peran aktif aktif pemerintah kota untuk menyadarkan masyarakat dalam proses perizinan pembangunan gedung.

2. Pendataan Bangunan Gedung

Pendataan bangunan gedung dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, yang meliputi: penyelenggaraan pendataan bangunan gedung; Klasifikasi data dan persyaratan pendataan bangunan gedung; proses pelaksanaan pendataan bangunan gedung; pemetaan hasil pendataan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung; dan pemanfaatan hasil pendataan bangunan gedung.

Pedataan bangunan gedung dilakukan melalui survey diseluruh wilayah Kota Pangkalpinang. Hal ini di maksudkan untuk mendataan bangunan gedung yang ada di kota ini dan melihat kesesuaian fungsi bangunan agar dapat dilakukan penertiban bangunan. Pendaatan bangunan gedung dilakukan guna melihat kepadatan kota dan dapat menanggulangi bangunan gedung yang dapat merusak lingkungan baik dari hal estetika maupun fungsi bangunan yang ada di wilayah Kota Pangkalpinang.

Untuk mencapai sasaran pendataan yang jangkauannya cukup luas dan diperlukan ketelitian, maka pendataan dan sekaligus juga kegiatan pendaftaran bangunan gedung dilakukan sejak awal tahap penyelenggaraan bangunan gedung, yaitu pada saat: permohonan izin mendirikan bangunan; permohonan perubahan izin mendirikan bangunan; permohonan sertifikat laik fungsi dan perpanjangannya; pembongkaran bangunan gedung.

3. Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan.

Kegiatan ini merupakan kegiatan dalam membangun sarana beserta prasarana yang berkaitan dengan pembangunan gedung atau *building constructions*, pembangunan prasarana sipil (sipil engineer), serta

instalasi mekanikal maupum elektrikal. Meskipun demikian, kegiatan konstruksi juga sebetulnya dikenal sebagai kegiatan yang terdiri dari beberapa kegiatan lain dengan memiliki satu tujuan akhir, yaitu menyelesaikan sebuah proyek pembangunan satu unit bangunan.

Pelaksanaan konstruksi harus diiringi oleh pengawasan dan penyelesaian konstruksi yang baik dan tidak menimbulkan permasalahan bagi lingkungannya dikemudian hari.

Dalam menyelesaikan pelaksanaan konstruksi suatu bangunan gedung untuk mencapai tujuan dengan efektif dan efisien, diperlukan sistem manajemen yang baik. Untuk menerapkan sistem manajemen yang baik, diperlukan berbagai metode sesuai jenis bangunan gedung yang diselesaikan. Pihak manajemen menyusun dan mengarahkan metode-metode agar dapat menyelaraskan antara sumber daya dan penggunaan peralatan untuk mencapai tujuan pelaksanaan konstruksi. Banyak faktor yang mempengaruhi ketepatan penggunaan peralatan dan pemanfaatan sumber daya di antaranya biaya, waktu, dan sosial. Untuk mencapai tujuan dengan efektif dan efisien,

4. Pemanfaatan

Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala. Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi. Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis. Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.

Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang

Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 293.

Yang dimaksud laik fungsi, yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan. Pemeriksaan secara berkala dilakukan pemilik bangunan gedung melalui pengkaji teknis sebagai persyaratan untuk mendapatkan atau perpanjangan sertifikat laik fungsi (SLF) bangunan gedung

5. Pelestarian

Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta Pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding dan beratap. Bangunan cagar budaya dalam hal ini merupakan salah satu bagian dari representasi sejarah nasional. Artinya, bangunan cagar budaya dapat berperan sebagai pembinaan identitas nasional suatu bangsa, yang secara khusus bangsa Indonesia.

Melalui bangunan cagar budaya tersebut kita dapat mempelajari sejarah dan kebudayaan bangsa, dengan begitu bangunan cagar budaya dapat berperan sebagai pembinaan identitas nasional, karena pada prinsipnya peristiwa sejarah memberikan pengaruh terhadap perkembangan identitas nasional suatu bangsa. Hal ini tentunya menjadi kewajiban negara dalam pelestarian bangunan cagar budaya, yakni yang secara khusus dalam penelitian ini menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Pangkalpinang terhadap pelestarian bangunan cagar budaya.

Khusus di Kota Pangkalpinang berdasarkan Peraturan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor : PM.13/PW.007/MPK/2010 tentang

Penetapan Cagar Budaya yang berlokasi di wilayah Propinsi Kepulauan Bangka Belitung terdapat 10 (sepuluh) benda cagar budaya yaitu :

1. Rumah sakit bakti Timah
2. Wisma Timah 1
3. Museum Timah
4. Rumah Residen
5. Menara Air Minum
6. Taman Sari (Wilhelmina Park)
7. Gereja GPIB Maranatha
8. Masjid Jamik
9. Gereja Kathedral Santo Yoseph
10. Eks Kantor Pusat PN Timah.

6. Pembongkaran,

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

Bangunan gedung dapat dibongkar apabila tidak berfungsi dengan baik (tidak laik fungsi) dan tidak dapat diperbaiki, dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung atau lingkungannya, serta bangunan yang tidak memiliki dokumen PBG yang salah satunya dikarenakan tidak sesuai peruntukannya berdasarkan rencana tata ruang wilayah kota.

Bangunan gedung yang dapat dibongkar ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis. Pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung. Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh

Pemerintah Daerah. Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam hal bangunan gedung dinyatakan tidak laik fungsi tetapi masih dapat diperbaiki, pemilik dan/atau pengguna diberikan kesempatan untuk memperbaikinya sampai dengan dinyatakan laik fungsi.

Dalam hal pemilik tidak mampu, untuk rumah tinggal apabila tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki serta membahayakan keselamatan penghuni atau lingkungan, bangunan tersebut harus dikosongkan. Apabila bangunan tersebut membahayakan kepentingan umum, pelaksanaan pembongkarannya dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota.

7. Penertiban

Penertiban Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut penertiban, adalah serangkaian tindakan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung sehingga sesuai dengan ketentuan teknis, administrasi, dan perizinannya sesuai peraturan perundang-undangan. Penertiban bangunan dilaksanakan oleh pemerintah Kota Pangkalpinang dalam rangka memenuhi syarat tertib penyelenggaraan bangunan gedung. Penertiban bangunan merupakan wujud pembinaan bangunan gedung yang dilaksanakan oleh pemerintah setempat. Untuk menindaklanjuti, pemerintah daerah wajib menginformasikan tentang perundangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung yang dapat dilakukan bersama-sama masyarakat.

Objek Penertiban terdiri dari :

a. bangunan gedung yang didirikan dengan tidak memiliki Dokumen PBG;

b. bangunan gedung yang didirikan tidak sesuai dengan Dokumen PBG yang diterbitkan;

c. bangunan gedung yang tidak dipelihara, dirawat, diperbaiki, dan atau diganti sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

d. bangunan gedung tertentu yang wajib sertifikasi laik fungsi yang tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF);

f. Bangunan gedung yang lokasi peruntukannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW/RDTR/RTBL)

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Kajian berupa evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait, dilakukan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Naskah Akademik Dan Rancangan Peraturan Daerah Kota Palpinang Tentang Bangunan Gedung guna menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan. Kajian terhadap peraturan perundang- undangan yang memuat kondisi hukum yang ada, mempergunakan pendekatan perundang-undangan dengan melihat jenis, hierarki dan materi muatan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan kewenangan pemerintah Kota Pangkalpinang terkait Peraturan Daerah Bangunan Gedung. Hasil dari penjelasan atau uraian ini menjadi bahan bagi penyusunan landasan filosofis dan yuridis dari pembentukan Peraturan Daerah yang akan dibentuk.

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Setiap bangunan gedung, apapun karakteristik fungsinya, harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status lepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Dengan demikian, maka norma yang terdapat dalam Perda bangunan gedung yang terkait dengan persyaratan administratif harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, apakah itu, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, dan sebagainya.

2. Undang Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun)

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Di Kota Pangkalpinang terdapat Rusunawa dibangun oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya yang terletak di Kelurahan Ketapang, Kecamatan Pangkalbalam, Kota Pangkalpinang.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Persyaratan teknis dan administratif yang dimaksudkan adalah persyaratan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan. Persyaratan teknis yang dimaksudkan antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Persyaratan administratif yang dimaksudkan antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta perizinan mendirikan bangunan (IMB)/PBG.

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Bahwa ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri Nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Upaya perencanaan pelaksanaan tata ruang yang bijaksana adalah kunci dalam pelaksanaan tata ruang agar tidak merusak lingkungan hidup, dalam konteks penguasaan Negara atas dasar sumber daya alam, melekat di dalam kewajiban Negara untuk melindungi, melestarikan dan memulihkan lingkungan hidup secara utuh. Artinya, aktivitas pembangunan yang dihasilkan dari perencanaan tata ruang pada umumnya bernuansa pemanfaatan sumber daya alam tanpa merusak lingkungan.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrative dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib dan teratur.

4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana

Berdasarkan Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana, Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat

yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor nonalam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Penyelenggaraan penanggulangan bencana adalah serangkaian upaya yang meliputi penetapan kebijakan pembangunan yang berisiko timbulnya bencana, kegiatan pencegahan bencana, tanggap darurat, dan rehabilitasi.

Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana.

Pembangunan fisik dalam hal ini terdiri dari perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi fisik dan pengawasan teknis. Sedangkan penyadaran dan peningkatan kemampuan dapat diartikan sebagai upaya memberi pemahaman kepada masyarakat atas keamanan bangunan yang sedang digunakan dan prosedur yang harus dilaksanakan apabila bangunan itu mengalami ancaman bencana.

Penyelenggaraan penanggulangan bencana adalah serangkaian upaya yang meliputi penetapan kebijakan pembangunan yang berisiko timbulnya bencana, kegiatan pencegahan bencana, tanggap darurat, dan rehabilitasi.

Sedangkan Penanggulangan bencana bertujuan untuk:

a. memberikan pelindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana;
b. menyelaraskan peraturan perundang-undangan yang sudah ada;
c. menjamin terselenggaranya penanggulangan bencana secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh;
d. menghargai budaya lokal;
e. membangun partisipasi dan kemitraan publik serta swasta;
f. mendorong semangat gotong royong, kesetiakawanan, dan kedermawanan; dan

g. menciptakan perdamaian dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya

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

a. berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;

b. mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;

c. memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan

d. memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

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

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung ketentuan Bangunan Cagar Budaya juga mendapat perhatian khusus yaitu dengan adanya bagian tertentu membahas Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung cagar Budaya yang Dilestarikan.

Sebagai contoh, pada pasal 16 Permen tersebut disebutkan bahwa :

(3) Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan tata bangunan terutama persyaratan arsitektur pada kawasan BGCB.

Pasal 80

Standar BGCB sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 huruf e terdiri atas:

a. penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
b. pemberian kompensasi; dan
c. insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan.

Paragraf 2

Penyelenggaraan Bangunan Gedung cagar Budaya yang Dilestarikan

Pasal 81

Standar teknis BGCB yang dilestarikan meliputi:

a. ketentuan tata bangunan;
b. ketentuan Pelestarian; dan
c. ketentuan keandalan BGCB.

6. Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang–Undangan

Naskah Akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat.

Penyusunan Naskah Akademik tentunya memerlukan pedoman penyusunan agar setiap Naskah Akademik memiliki bentuk dokumen yang sama dalam hal sistematika penyusunannya. Dengan demikian

Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang dihasilkan juga memiliki format/sistematika yang sama walaupun isinya tentunya akan berbeda.

Dalam Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang–Undangan pada Lampiran I telah disusun suatu Teknik Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Undangundang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, Dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dengan sistematika sebagai berikut:

Judul
Kata Pengantar
Daftar Isi
Bab I Pendahuluan
Bab II Kajian Teoretis Dan Praktik Empiris
Bab III Evaluasi Dan Analisis Peraturan Perundangundangan Terkait
Bab IV Landasan Filosofis, Sosiologis, Dan Yuridis
Bab V Jangkauan, Arah Pengaturan, Dan Ruang Lingkup Materi Muatan Undang- Undang, Peraturan Daerah Provinsi, Atau Peraturan Daerah Kabupaten/Kota
Bab VI Penutup
Daftar Pustaka
Lampiran: Rancangan Peraturan Perundang-Undangan

7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) masyarakat selain sandang dan pangan, dimana keberadaan kondisi perumahan dan permukiman dapat juga mengindikasikan taraf kesejahteraan masyarakat. Ketersediaan perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat merupakan bentuk atau perwujudan adanya "pemerataan" dalam pembangunan. Berdasarkan kenyataan tersebut, pada dasarnya setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati,

menikmati dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Rumah yang merupakan bangunan dengan fungsi hunian, dimana pembangunan bangunan gedung harus memperhatikan norma-norma yang ditetapkan bagi keberadaan sebuah perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, pengertian perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut :

1. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
2. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor, Hasilnya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat, juga pendorong terjadinya pertumbuhan ekonomi. Sejak awal, pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia telah diselenggarakan berdasarkan prinsip :

a. Pemenuhan kebutuhan akan rumah layak merupakan tugas dan tanggung jawab masyarakat sendiri.
b. Pemerintah mendukung melalui penciptaan iklim yang memungkinkan masyarakat mandiri dalam mencukupi kebutuhannya akan rumah layak.

8. UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, memberikan kewenangan otonomi kepada daerah secara luas, nyata, dan bertanggungjawab.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 2 Undang – Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, pengertian Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh Pemerintahan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daeraah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksaanya dilakukan oelh kementrian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat. Sedangkan Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat dalam sisntem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Hak dan kewenangan mengatur diwujudkan bahwa pemerintahan daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Sedangkan mengurus diwujudkan dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah daeraah, baik urusan wajib maupun pilihan. Peraturan Daerah Kabuoaten adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD Kabupaten dengan persetujuan bersama Bupati. Sebagai produk hukum daerah dan merupakan bagian dari peraturan perundangundangan, maka pembentuknya pun harus dilakukan secara sistematik dan terkoordinasi.

Dengan demikian Kewenangan Kabupaten/Kota di bidang bangunan gedung, berarti pemerintah berwenang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan bangunan gedung.

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

Berdasarkan pasal 1, Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan latau di dalam tanah dan/atau air, yang berrungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

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.

Dalam era otonomi daerah dan memasuki era perdagangan bebas, maka kegiatan pembangunan bangunan gedung didaerah akan terus meningkat baik kuantitas, kualitas, maupun kompleksitasnya. Usaha daerah untuk menarik investor sebanyak mungkin adalah fenomena yang sedang berlangsung sejalan dengan kebijakan otonom daerah. Pertumbuhan jumlah investasi didaerah mengakibatkan makin meningkatnya kegiatan pembangunan. Pemerintah daerah harus siap mengendalikan pembangunan tersebut. Namun, tanpa ditunjang peraturan yang memadai dikhawatirkan akan sulit mengendalikan lajunya pembangunan, khususnya pembangunan bangunan gedung di daerah. Kondisi ini akan mengakibatkan semakin banyak bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Sejalan dengan telah disahkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, maka untuk operasionalisasi peraturan perundang-undangan tersebut perlu ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah di tingkat kabupaten/kota.

10. PP No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan salah satu Pembangunan infrastruktur fisik suatu daerah/kota. Meski demikian, tanpa rumusan kebijakan yang berwawasan lingkungan, pembangunan akan membawa dampak buruk pada kualitas lingkungan hidup. Agar penyelenggaraan bangunan gedung dalam ruang tertentu dapat mewujudkan keselarasan, keserasian, dan keseimbangan dengan lingkungan alam, maka aktivitas pembangunan sebuah bangunan gedung sejak awal perencanaannya harus dilakukan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tamping lingkungan agar kelestarian fungsi lingkungan dapat terpelihara. Sehubungan dengan itu, setia pembangunan sebuah bangunan gedung harus memperhitungkan dampak yang mungkin terjadi yang akan menimbulkan dampak lingkungan hidup. Dampak Lingkungan Hidup adalah pengaruh perubahan pada Lingkungan Hidup yang diakibatkan oleh suatu Usaha dan/atau Kegiatan.

11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/Prt/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan fungsi khusus adalah ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Salah satu persyaratan pendirian bangunan gedung adalah adanya Dokumen PBG yang meupakan syarat administrative. Akan tetapi masih ada sejumlah **persyaratan teknis bangunan gedung** yang juga harus dipenuhi. Persyaratan teknis bangunan gedung adalah ketentuan mengenai persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan

persyaratan pengendalian dampak lingkungan. Ketentuan lebih lanjut tentang persyaratan teknis bangunan gedung diatur dalam Peraturan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/Prt/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

12. Peraturan Daerah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Nomor 12 Tahun 2015 Tentang Pengendalian Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Dan Batas Kawasan Kebisingan Bandar Udara Depati Amir Pangkalpinang

Bandar Udara adalah merupakan salah Kawasan Khusus yaitu kegiatan-kegiatan yang memiliki fungsi tertentu dan tidak semua orang bisa masuk secara bebas (kawasan terbatas).

Perlu adanya suatu pengaturan dalam rangka pengendalian terhadap tumbuhan, pendirian bangunan dan berbagai kegiatan yang menggunakan ruang udara dan wilayah di sekitar bandara agar menjamin keselamatan penerbangan dan aktivitas masyarakat di wilayah tersebut.

Untuk menjamin keselamatan dan keamanan penerbangan, Bandar Udara dilengkapi dengan Kawasan eselamatan Operasi Penerbangan (KKOP). KKOP relatif sangat luas, mulai dari pinggir landas pacu sampai radius 15.000 m dengan ketinggian yang berbeda-beda sampai 150 m relatif terhadap Titik Reference Bandar Udara. Bangunan dan benda tumbuh didalam KKOP harus diatur dan dikendalikan, tidak melebihi batas ketinggian kawasan keselamatan operasi penerbangan.

Bandar Udara Depati Amir Pangkalpinang sebagai salah satu sub sistem transportasi udara harus dapat menjamin keamanan dan keselamatan penerbangan di sekitar bandar udara.Oleh karena itu Bandar Udara Depati Amir Pangkalpinang harus memenuhi persyaratan teknis yang telah ditentukan secara internasional. Salah satu persyaratan teknis dimaksud adalah kawasan di sekitar bandar udara harus bebas dari penghalang tetap maupun bergerak.

Kebutuhan ruang udara yang memadai bagi pergerakan pesawat udara guna menjamin keselamatan penerbangan yang optimal dan dapat

dipertanggungjawabkan serta melindungi para pengguna jasa transportasi udara maupun masyarakat disekitar bandar udara;

Perlu adanya perlindungan dari suara bising dan getaran yang ditimbulkan oleh mesin pesawat terbang yang dapat mengganggu kenyamanan penduduk yang tinggal di sekitar bandar udara;

Untuk mencapai sebagaimana dimaksud diatas, perlu pengaturan dalam rangka pengendalian terhadap tumbuhan, pendirian bangunan dan berbagai kegiatan yang menggunakan ruang udara dan wilayah di sekitar bandara agar menjamin keselamatan penerbangan dan aktivitas masyarakat di wilayah tersebut.

Dengan demikian penyelenggaraan bangunan gedung harus memperhatikan ketentuan yang disebutkan dalam Peraturan Daerah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Nomor 12 Tahun 2015 Tentang Pengendalian Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Dan Batas Kawasan Kebisingan Bandar Udara Depati Amir Pangkalpinang agar keselamatan penerbangan dan aktivitas masyarakat di wilayah tersebut dapat terjamin dan juga menghindari ketidaknyamanan masyarakat yang tinggal disekitar bandara tersebut.

13. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengubah paradigma penyelenggaraan Bangunan Gedung termasuk mengubah perizinan terkait bangunan gedung dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Demikian juga dengan Perda Nomor 3 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Kota Pangkalpinang tentunya akan dilakukan perubahan terkait adanya perubahan PP No 16 Tahun 2021. Selain itu dilakukan pula pembaharuan Perda yang diakibatkan adanya peraturan-peraturan dan undang-undang yang baru.

Secara prinsip Peraturan Daerah tersebut diperlukan sebagai payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung didaerah. Meningkatnya kegiatan pembangunan bangunan gedung di Kota Pangkalpinang perlu diantisipasi dengan regulasi penyelenggaraan bangunan gedung yang seimbang antara pengaturan administratif dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, dan terwujud bangunan gedung yang andal, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

4.1 Landasan Naskah Akademik

Penetapan Peraturan Daerah sebagai pengaturan lebih lanjut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Selain itu dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dijelaskan bahwa pengaturan Naskah Akademik sebagai suatu persyaratan dalam penyusunan Rancangan Undang-Undang atau Rancangan Peraturan Daerah Provinsi dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pada Lampiran I juga secara rinci dijelaskan mengenai Teknik Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Undangundang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, Dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

4.2 Landasan Filosofis

(Pandangan hidup, kultur, keyakinan agama, filsafat hukum, kesadaran hukum, adat, dan wawasan kebangsaan). Maka dalam pembentukan Peraturan Daerah, para pembentuk harus menyadari bahwa pandangan hidup masyarakat setempat. Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan filosifis yaitu: “penyelenggaraan Bangunan Gedung harus

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

4.3 Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis keberlakuan faktual yaitu 'kebutuhan dan aspirasi ril masyarakat', yang mendasari mengapa Peraturan Daerah mengenai hal tertentu harus dibentuk dalam suatu Daerah. Landasan sosiologis (sociologiche gelding) dapat diartikan pencerminan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, dengan harapan peraturan perundang-undangan (termasuk peraturan daerah didalamnya) tersebut akan diterima oleh masyarakat secara wajar bahkan spontan. Peraturan perundang-undangan yang diterima secara wajar akan mempunyai daya berlaku efektif dan tidak begitu banyak memerlukan pengerahan institusional untuk melaksanakannya. Dasar sosiologis dari peraturan daerah adalah kenyataan yang hidup dalam masyarakat (*living law*) harus termasuk pula kecenderungan-kecenderungan dan harapan-harapan masyarakat. Tanpa memasukan faktor-faktor kecenderungan dan harapan, maka peraturan perundang-undangan hanya sekedar merekam seketika (moment opname). Keadaan seperti ini akan menyebabkan kelumpuhan

peranan hukum. Hukum akan tertinggal dari dinamika masyarakat. Bahkan peraturan perundang-undangan akan menjadi konservatif karena seolah-olah pengukuhan kenyataan yang ada. Hal ini bertentangan dengan sisi lain dari peraturan perundang-undangan yang diharapkan mengarahkan perkembangan masyarakat. Landasan sosiologis tersebut memperlihatkan adanya kontribusi atau dampak dari penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan hidup lainnya. Agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan.

4.4 Landasan Yuridis

Landasan Yuridis, Pembentukan peraturan perundang-undangan, haruslah mengacu pada landasan pembentukan peraturan perundang-undangan atau ilmu perundang-undangan (*gesetzgebungslehre*), yang diantaranya landasan yuridis. Setiap produk hukum, haruslah mempunyai dasar berlaku secara yuridis (*juridische gelding*). Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan khususnya peraturan daerah. Oleh karena itu peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal pengenaan sanksi, disebutkan bahwa sanksi adalah cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi-sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh hukum. Setiap peraturan hukum mengandung atau menyisaratkan sebuah statemen mengenai konsekuensi-konsekuensi hukum, konsekuensi-konsekuensi ini adalah sanksi-sanksi, janji-janji atau ancaman. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan yuridis yaitu Peraturan Pemerintah yang dimana Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, baik dalam pemenuhan persyaratan

yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung 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.

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 336 ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Pusat dengan penyusunan dan penyebarluasan norma, standar, prosedur dan kriteria Bangunan Gedung yang bersifat

nasional.

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

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA

5.1 Sasaran Yang Akan Diwujudkan

Sasaran yang hendak dicapai dengan diundangkannya Perda tentang Bangunan adalah sebagi berikut:

1. Sasaran yang hendak dicapai dalam penyusunan naskah akademik ini adalah tersusunnya Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang.
2. Menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai subtansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses legislasi di DPRD dan sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Perda Persetujuan Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang yang dapat mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
3. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

5.2 Arah Dan Jangkauan Pengaturan

Arah dari Pengaturan Bangunan Gedung adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Penyelenggaraan fungsi pemerintahan daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan

diikuti dengan pemberian sumber-sumber penerimaan yang cukup kepada Daerah.

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.

Sejalan dengan UU Bangunan Gedung, maka keseluruhan aktivitas yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung. Dengan demikian, maka Perda tentang Bangunan Gedung Kota Pangkalpinang akan diarahkan untuk mengatur aktivitas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pem-bongkaran bangunan gedung.

Sedangkan Jangkauan Pengaturan adalah Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif, dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya.

Selain itu jangkauan kepada peran aktif masyarakat , dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kota Pangkalpinang, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Di samping itu, dalam konteks waktu, Perda tentang Bangunan gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan dimasa yang akan datang.

5.3 Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota Yang Akan Dibentuk

BAB I

KETENTUAN UMUM

1. Kota adalah Kota Pangkalpinang.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Pangkalpinang.
3. Walikota adalah Walikota Pangkalpinang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pangkalpinang, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pangkalpinang.
5. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang yang berwenang dibidang penyelenggaraan Bangunan Gedung dan mendapat pendelegasian dari Walikota Pangkalpinang.
6. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. 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.

10. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding dan beratap. Bangunan cagar budaya dalam hal ini merupakan salah satu bagian dari representasi sejarah nasional. Artinya, bangunan cagar budaya dapat berperan sebagai pembinaan identitas nasional suatu bangsa, yang secara khusus bangsa Indonesia.
11. Bangunan Gedung adat merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
12. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
13. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
14. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
15. 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.
16. Permohonan PBG adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan

Persetujuan Bangunan Gedung.

17. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
18. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. 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 dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
23. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar

Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

24. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
25. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
26. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
27. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
28. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
29. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

30. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
31. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
32. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
33. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
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 Bangunan Gedung 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 periode yang dikehendaki.
37. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.

38. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
39. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
40. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
41. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
42. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
43. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.
44. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

45. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
46. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
47. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan Gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
48. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hokum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
50. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

51. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
52. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
53. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
54. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan, selanjutnya disebut KKOP, adalah tanah dan/atau perairan dan ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.

BAB II
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

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

1.1 Fungsi Bangunan Gedung meliputi:

a. Bangunan Gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
c. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;

d. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;

e. Bangunan Gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan

f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

1.2 Klasifikasi Bangunan Gedung meliputi:

Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam diklasifikasikan berdasarkan :

1. tingkat kompleksitas
2. tingkat permanensi
3. tingkat risiko kebakaran
4. lokasi
5. ketinggian bangunan gedung
6. klas bangunan

BAB III

STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

1. perencanaan dan perancangan;
2. pelaksanaan dan pengawasan Konstruksi;
3. pemanfaatan;
4. Pembongkaran;
5. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB);
6. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK);
7. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau (BGH);
8. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara (BGN);
9. ketentuan dokumen; dan
10. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

3.1 Standar Perencanaan dan Perancangan

Standar perencanaan dan perancangan meliputi ketentuan:

a. tata bangunan;

b. keandalan;

c. Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, permukaan air, dan/atau prasarana dan sarana umum; dan

d. ketentuan desain prototipe/purwarupa.

3.2 Standar Pelaksanaan Dan Pengawasan Konstruksi

Standar pelaksanaan dan pengawasan Konstruksi meliputi:

a. pelaksanaan Konstruksi;

b. kegiatan pengawasan Konstruksi; dan

c. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK).

3.3 Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

1. Standar pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi:

   a. pemeliharaan dan perawatan; dan

   b. Pemeriksaan Berkala.

2. Pemeliharaan dan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola.

3. Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola.

4. Hasil Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai rekomendasi perpanjangan SLF.

5. Ketentuan mengenai standar pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.4 Standar Pembongkaran Bangunan Gedung

Standar Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi:

1. penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung
2. peninjauan pembongkaran bangunan gedung;
3. pelaksanaan Pembongkaran bangunan gedung;
4. pengawasan Pembongkaran bangunan gedung ; dan
5. pasca Pembongkaran bangunan gedung.

3.5 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB)

Standar Penyelenggaraan BGCB terdiri atas:

a. penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
b. pemberian kompensasi,
c. insentif, dan disinsentif BGCB yang dilestarikan.

3.6 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK)

1. Selain harus memenuhi ketentuan standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, BGFK juga harus memenuhi standar perencanaan dan perancangan teknis khusus serta standar keamanan *(security)* fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait.
2. Kriteria BGFK harus memenuhi:
    a. fungsinya khusus dan/atau mempunyai kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional;
    b. Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya;
    c. memiliki persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi; dan/atau
    d. memiliki risiko bahaya tinggi.

3.7 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau (BGH)

1. Standar Teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.
2. Pengenaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori:
   a. wajib *(mandatory);* atau
   b. disarankan *(recommended).*
3. Bangunan Gedung dengan kategori wajib *(mandatory)* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
   a. Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 m^2 (lima puluh ribu meter persegi);
   b. Bangunan Gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) di atas 4 (empat) lantai dengan luas lantai paling sedikit 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi);
   c. Bangunan Gedung klas 9a dengan luas diatas 20.000 m^2 (dua puluh ribu meter persegi); dan
   d. Bangunan Gedung klas 9b dengan luas diatas 10.000 m^2 (sepuluh ribu meter persegi).
4. Bangunan Gedung dengan kategori disarankan *(recommended)* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

3.8 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara (BGN);

1 Penyelenggaraan BGN meliputi tahap
   a. pembangunan;
   b. pemanfaatan
   c. Pelestarian; dan
   d. Pembongkaran.

2 Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:

a. perencanaan teknis;
b. pelaksanaan konstruksi fisik; dan
c. pengawasan teknis.

3 Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diawali dengan kegiatan persiapan dan diakhiri dengan kegiatan pascakonstruksi.

4 Dalam Pembangunan, pengguna anggaran membentuk organisasi dan tata laksana pengelola kegiatan.

5 Pengelola kegiatan berkewajiban mengikuti ketentuan organisasi dan tata laksana pembangunan BGN sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini.

6 Setiap pembangunan BGN yang dilaksanakan oleh kementerian/lembaga atau organisasi perangkat daerah harus mendapat bantuan teknis dari Menteri dalam bentuk pengelolaan teknis.

7 Pengelolaan kegiatan dilakukan oleh tenaga pengelola teknis yang bersertifikat.

8 Tenaga pengelola teknis bertugas membantu dalam pengelolaan kegiatan pembangunan BGN di bidang teknis administratif.

9 BGN dengan luas di atas 5.000 m2 (lima ribu meter persegi) wajib menerapkan prinsip-prinsip BGH.

10 Selain ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap tahap Penyelenggaraan BGN harus mengikuti Standar Teknis BGN serta ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN.

3.9 Ketentuan Dokumen

1. Setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi:

a. dokumen tahap perencanaan teknis;

b. dokumen tahap pelaksanaan konstruksi;

c. dokumen tahap pemanfaatan; dan

d. dokumen tahap Pembongkaran.

2. Dalam hal BGCB dan BGFK, selain dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB atau BGFK.

3.10. Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pelaku Penyelenggara Bangunan Gedung meliputi:

a. Pemilik;
b. Penyedia Jasa Konstruksi;
c. Tim Profesi Ahli/TPA;
d. Tim Penilai Teknis/TPT;
e. Penilik;
f. Sekretariat;
g. pengelola Bangunan Gedung; dan
h. Pengelola Teknis BGN.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

1. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
2. Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis.
3. Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.
4. Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan.

4.1 Kegiatan Pembangunan Gedung

1. Kegiatan pembangunan meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi.
2. Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk mempcroleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
3. Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

4.2 Pemanfaatan Bangunan Gedung

1. Pemanfaatan Bangunan Gedung merupakan kegiatan:
   a. memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam PBG;
   b. Pemeliharaan dan Perawatan; dan
   c. pemeriksaan secara berkala.
2. Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
3. Pemilik atau Pengguna harus melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
4. Pemilik atau Pengguna bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat:
   a. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG; dan/ atau
   b. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung.
5. Pemilik dapat mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

4.2 Pembongkaran Bangunan Gedung

1. Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
2. Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.
3. Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila:
   a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
   b. Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau
   c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/ atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
4. Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila Pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik.
5. Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar Pembongkaran.

BAB V
PERAN MASYARAKAT

1. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri atas:
   a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
   b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis dibidang Bangunan Gedung;
   c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada SKPD yang

berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;

d. pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

2. Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung.
3. Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/ atau kerugian bagi Pemilik dan/ atau Pengguna, Masyarakat, dan lingkungan.
4. Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
5. Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA.
6. Berdasarkan pemantauannya, Masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Kota terhadap:
   a. indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
   b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan/ atau Pembongkaran dengan potensi menimbulkan gangguan dan/ atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

BAB VI

PEMBINAAN

1. Pemerintah Daerah melakukan pembinaan dalam bentuk:
   a. sosialisasi kepada masyarakat;
   b. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah serta penyelenggara Bangunan Gedung;
   c. pendampingan pembangunan gedung secara bertahap; dan
   d. bentuk pembinaan lainnya dalam rangka peningkatan dan pemberdayaan masyarakat dalam bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.
2. Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
3. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
   a. mekanisme PBG;
   b. inspeksi;
   c. SLF;
   d. SBKBG; dan
   e. RTB.
4. Dalam pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran serta masyarakat.
5. Pemerintah Daerah mendorong peran serta Masyarakat dalam penyelenggaran Arsitektur Bangunan di Daerah.
6. Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. memantau pembangunan Bangunan baru terhadap kesesuaian Gaya Arsitektur Bangunan;

b. melaporkan kepada Pemerintah Daerah atau pihak yang berwenang apabila menemukan penyimpangan terhadap penggunaan Gaya Arsitektur Bangunan

c. memberikan fasilitasi teknis perencanaan pembangunan sesuai dengan ketentuan Gaya Arsitektur Bangunan; dan/atau

d. memberikan masukan dan/atau kajian pengembangan Gaya Arsitektur Bangunan.

7. Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

1. Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
2. Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Kota sebelum Peraturan Daerah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.
3. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka **Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung**, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.