

NASKAH AKADEMIK

**PENYUSUNAN RANCANGAN
PERATURAN DAERAH
BANGUNAN GEDUNG**

DI KABUPATEN MALANG

TAHUN 2016

DAFTAR ISI

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.2. DASAR HUKUM

1.3. PROFIL WILAYAH

1.4. KONDISI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

1.4.1. Kondisi Eksisting Penyelenggaraan Bangunan Gedung

1.4.1.1. Proses /Prosedur Perizinan

1.4.1.2. Tim Ahli Bangunan Gedung

1.4.2. Lokalitas Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah

1.4.3. Kondisi Kelembagaan, Aparatur, Pekerja Konstruksi dan Masyarakat terkait Bangunan Gedung

1.5. Potensi, Permasalahan & Isu Strategis terkait Bangunan Gedung

1.5.1. Isu Strategis terkait Bangunan Gedung

BAB 2 KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

2.1. KAJIAN TEORITIS

2.1.1. Pengertian Terkait Bangunan Gedung

2.1.2. Kajian Terkait Tata Ruang.

2.2. KAJIAN ASAS/PRINSIP

2.2.1. Asas Pembentukan Perda

2.2.2. Prinsip Dasar Pembentukan Perda

2.3. KAJIAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN, KONDISI EKSISTING DAN PERMASALAHAN

2.4. KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU

BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

- 3.1. PERATURAN YANG BERSIFAT ATRIBUSI
- 3.2. PERATURAN YANG BERSIFAT DELEGASI
- 3.3. TEKNIS PENYUSUNAN PERATURAN PERUNDANGAN
- 3.4. TEKNIS SUBSTANSI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

BAB 4 LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

- 4.1. LANDASAN FILOSOFIS
- 4.2. LANDASAN SOSIOLOGIS
- 4.3. LANDASAN YURIDIS
- 4.4. LANDASAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIS

**BAB 5 JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA**

- 5.1. Ketentuan Umum
- 5.2. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung
- 5.3. Persyaratan Bangunan Gedung
- 5.4. Penyelenggaraan Bangunan Gedung
- 5.5. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG)
- 5.6. Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung
- 5.7. Pembinaan
- 5.8. Sanksi Administratif
- 5.9. Ketentuan Penyidikan
- 5.10. Ketentuan Pidana
- 5.11. Ketentuan Peralihan
- 5.12. Ketentuan Penutup

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Setelah 10 tahun diberlakukan, UUBG baru dipatuhi oleh sekitar 105 kabupaten/kota (21%) dari total 498 kabupaten/kota seluruh Indonesia dengan menerbitkan Perda BG (Sumber: Data BPS tahun 2010). Padahal risikonya, tanpa Perda BG akan banyak bangunan gedung didirikan yang tidak memenuhi syarat, baik teknis maupun administrasi. Renstra Ditjen Cipta Karya menargetkan pada tahun 2020, semua kabupaten/kota sudah menerapkan Perda BG.

Perda BG mengelaborasi muatan-muatan lokal, baik geografis, peninggalan sejarah, maupun aturan lainnya seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) daerah. Dengan Perda BG, pemilik dan pengguna BG memiliki dasar hukum dan acuan sehingga bangunan yang didirikan memenuhi persyaratan.

Lambannya penetapan Perda BG di beberapa kabupaten/kota bisa saja disebabkan karena belum ada komitmen dan kesadaran, baik dari Pemda maupun DPRD untuk memprioritaskan penetapannya. Alasan lain bagi kebanyakan mereka adalah penilaian bahwa pengaturan mengenai bangunan gedung sudah cukup diatur melalui Perda tentang Retribusi IMB.

Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum terus memacu dan mendorong sosialisasi dan implementasi UUBG. Kementerian PU telah melakukan perubahan strategi dengan melakukan percepatan penyusunan Perda BG melalui pendampingan kepada aparat Pemda.

Percepatan implementasi UUBG mengacu pada UU dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UUBG. Pada pasal 119, PPBG mengamanatkan paling lambat dalam lima tahun atau pada 2010, seluruh bangunan gedung wajib memiliki sertifikat laik fungsi (SLF) yang diatur dalam Perda.

Masih ditemukan pemahaman yang keliru terhadap IMB, yang diartikan sebagai penarikan retribusi atau pendapatan daerah. Seharusnya IMB dipahami sebagai alat pengendali dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Payung dikeluarkannya IMB adalah Perda BG, karena dalam Perda BG diatur persyaratan administratif dan teknis dalam proses penyelenggaraan BG. Atas dasar itu, pemerintah terus memacu dengan pembinaan dan pendampingan kepada daerah dan menerapkan strategi komunikasi yang lebih baik kepada para pemangku kepentingan.

Selama kurun waktu satu dasawarsa diterbitkannya UUBG tahun 2002, Pemerintah Kabupaten Malang, terutama bagi staf pelaksana Izin Mendirikan Bangunan masih belum mempunyai pegangan ketentuan administratif sekaligus teknis pelaksanaan Bangunan Gedung yang memuat secara lengkap.

Padahal Kabupaten Malang adalah salah satu kabupaten yang berkembang pesat baik bidang perekonomian, industri, perumahan dan sebagai daerah tujuan wisata. Hal ini mengakibatkan adanya potensi yang sangat besar dengan dibangunnya kawasan-kawasan yang terdiri dari bangunan-bangunan gedung.

Pemerintah Kabupaten Malang juga belum memiliki standar kelayakan bangunan yang mampu menjadi acuan dan pengendalian terhadap permasalahan-permasalahan teknis diatas. Seharusnya besaran Restribusi IMB yang diberlakukan telah

mengakomodasi/memperhitungkan akan besaran nilai kerugian akibat kerusakan lingkungan yang diakibatkan terjadinya kerusakan/hancurnya suatu bangunan. Sehingga Pemerintah Kabupaten Malang akan dapat mengembalikan kondisi lingkungan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan melalui pembiayaan hasil redistribusi yang ditetapkan. Mekanisme inilah yang seharusnya dibuat di dalam muatan lampiran Perda Bangunan Gedung sebagai instrumen IMB.

1.2. Dasar Hukum

Ketentuan-ketentuan yang melandasi pentingnya disusun Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung yaitu:

A. Ketentuan Pokok:

- 1) Undang-undang RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 2) Undang-Undang RI Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

B. Ketentuan Umum:

- 4) Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- 5) Undang-Undang RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 6) Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri;
- 8) Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- 9) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 31/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kawasan Siap bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri;
- 10) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
- 11) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
- 12) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Rusuna Bertingkat Tinggi;
- 13) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
- 14) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
- 15) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung;
- 16) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
- 17) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Perawatan dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;
- 18) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota;

- 19) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
- 20) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
- 21) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
- 22) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
- 23) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
- 24) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- 25) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 08 tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi bangunan Ramah Lingkungan;
- 26) Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 1077/MENKES/PER/V/2011 tentang Pedoman Penyehatan Udara Dalam Ruang Rumah;
- 27) Peraturan Menteri PUPERA no 1 tahun 2015, tentang bangunan gedung cagar budaya
- 28) Peraturan Menteri PUPERA no 2 tahun 2015, tentang bangunan gedung hijau
- 29) Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat;
- 30) Peraturan-peraturan lainnya yang terkait dengan fungsi struktur bangunan gedung, utilitas bangunan gedung, dan keselamatan dan keamanan bangunan gedung serta kenyamanan bangunan gedung dan ruang luarnya;
- 31) Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 Tahun 2007 tentang Mendirian Bangunan;
- 32) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kabupaten Malang (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 2/E);
- 33) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Retribusi Perizinan Tertentu;
- 34) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 tentang Cagar Budaya;
- 35) Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Penanggulangan Bencana;
- 36) Peraturan Bupati Malang Nomor 19 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Malang Nomor 20 Tahun 2014 Tentang Pelimpahan Sebagian Urusan Yang Menjadi Wewenang Bupati di Bidang Pelayanan Administrasi Perizinan Kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu;
- 37) Peraturan Bupati Malang Nomor 20 Tahun 2014 tentang Pelimpahan Sebagian Urusan Yang Menjadi Wewenang Bupati Di Bidang Pelayanan Administrasi Perizinan Kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu;

1.3. Profil Wilayah Kabupaten Malang

Kabupaten Malang adalah sebuah kawasan yang terletak pada bagian tengah selatan wilayah Propinsi Jawa Timur. Berbatasan dengan enam kabupaten dan Samudera Indonesia. Sebelah Utara-Timur, berbatasan dengan Kabupaten Pasuruan dan Probolinggo. Sebelah Timur, berbatasan dengan Kabupaten Lumajang. Sebelah Selatan, berbatasan dengan Samudera Indonesia. Sebelah Barat, berbatasan dengan Kabupaten Blitar. Sebelah Barat-Utara, berbatasan dengan Kabupaten Kediri dan Mojokerto. Letak geografis sedemikian itu menyebabkan Kabupaten Malang memiliki posisi yang cukup strategis. Hal ini ditandai dengan semakin ramainya jalur transportasi utara maupun selatan yang melalui Kabupaten Malang dari waktu ke waktu. Posisi koordinat Kabupaten Malang terletak antara 112°17',10,90" Bujur Timur dan 112°57' ,00,00" Bujur Timur dan antara 7°44',55,11" Lintang Selatan dan 8°26' ,35,45" Lintang Selatan.

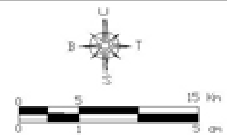
Dengan luas wilayah sekitar 3.238,26 Km² (sumber; Balai Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Brantas), Kabupaten Malang terletak pada urutan luas terbesar kedua setelah Kabupaten Banyuwangi dari 38 kabupaten/kota di wilayah Propinsi Jawa Timur. Kondisi topografi Kabupaten Malang merupakan daerah dataran tinggi yang dikelilingi oleh beberapa gunung dan dataran rendah atau daerah lembah pada ketinggian 250-500 meter diatas permukaan laut (dpl) yang terletak di bagian tengah wilayah Kabupaten Malang. Daerah dataran tinggi merupakan daerah perbukitan kapur (Pegunungan Kendeng) di bagian selatan pada ketinggian 0-650 meter dpl, daerah lereng Tengger-Semeru di bagian timur membujur dari utara ke selatan pada ketinggian 500-3600 meter dpl dan daerah lereng Kawi-Arjuno di bagian barat pada ketinggian 500-3.300 meter dpl.

Terdapat sembilan gunung dan satu pegunungan yang menyebar merata di sebelah Utara, Timur, Selatan dan Barat wilayah Kabupaten Malang (Grafik 1.2). Beberapa gunung telah dikenal secara nasional yaitu Gunung Semeru (3.676 meter) gunung tertinggi di Pulau Jawa, Gunung Bromo (2.329 meter), Gunung Kawi (2.651 meter), Gunung Kelud (1.731 meter), Gunung Welirang (2.156 meter), Gunung Panderman (2.040 meter), Gunung Arjuno (3.339 meter), Gunung Anjasmoro (2.277 meter), Gunung Batok (2.868 meter) dan Pegunungan Kendeng (600 meter).

Kondisi topografi yang demikian mengindikasikan potensi hutan yang besar. Hutan yang merupakan sumber air yang cukup, yang mengalir sepanjang tahun melalui sungai-sungainya mengairi lahan pertanian. Dari 18 sungai besar dan bernama di wilayah Kabupaten Malang, diantaranya, terdapat Sungai Brantas, sungai terbesar dan terpanjang di Jawa Timur. Hulu Sungai Brantas bagian atas terdapat di wilayah Kota Batu dan hulu bawah berada di wilayah Kabupaten Malang.



PETA BATAS ADMINISTRASI
KABUPATEN MALANG



LEGENDA:

- Kantor Kecamatan
- Batas Desa
- Batas Kecamatan
- Jalan Nasional**
 - Arteri Primer
 - Arteri Sekunder
- Jalan Provinsi**
 - Jalan Kolektor
- Jalan Kabupaten**
 - Lokal Primer
 - Lokal Sekunder
- Rel Kereta Api
- Sungai
- Waduk/ Danau
- Laut



RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN MALANG

Skala 1:50000



© 2010 oleh Pemerintah Kabupaten Malang

No	Nama Gunung	Tinggi (meter)	No	Nama Sungai	No	Nama Sungai
1	Kelud	1 731	11	Konto	20	Sumberduren
2	Kawi	2 651	12	Brantas	21	Kedungbanteng
3	Panderman	2 040	13	Bango	22	Bambang
4	Anjasmoro	2 277	14	Amprong	23	Bangkong
5	Welirang	2 156	15	Lesti	24	Barek
6	Arjuno	3 339	16	Contong	25	Sempol
7	Bromo	2 329	17	Manjing	26	Donowarih
8	Batok	2 868	18	Glidik	27	Kondogo
9	Semeru	3 676	19	Purwo	28	Lahor
10	Peg. Kendeng	650				

No	Nama Gunung	Tinggi (meter)	No	Nama Sungai	No	Nama Sungai
1	Kelud	1 731	11	Konto	20	Sumberduren
2	Kawi	2 651	12	Brantas	21	Kedungbanteng
3	Panderman	2 040	13	Bango	22	Bambang
4	Anjasromo	2 277	14	Amprong	23	Bangkong
5	Welirang	2 156	15	Lesti	24	Barek
6	Arjuno	3 339	16	Contong	25	Sempol
7	Bromo	2 329	17	Manjing	26	Donowarih
8	Batok	2 868	18	Glidik	27	Kondogo
9	Semeru	3 676	19	Purwo	28	Lahor
10	Peg. Kendeng	650				

Ketinggian Ibu Kota Kecamatan dari Permukaan Laut

No	Kecamatan	Ketinggian (m)	No	Kecamatan	Ketinggian (m)
1	Donomulyo	449	18	Kromengan	321
2	Kalipare	310	19	Ngajum	383
3	Pagak	560	20	Wonosari	811
4	Bantur	273	21	Wagir	474
5	Gedangan	546	22	Pakisaji	386
6	Sumbermanjing	563	23	Tajinan	486
7	Dampit	585	24	Tumpang	577
8	Tirtoyudo	603	25	Pakis	474
9	Ampelgading	542	26	Jabung	624
10	Poncokusumo	842	27	Lawang	527
11	Wajak	553	28	Singosari	493
12	Turen	445	29	Karangploso	561
13	Bululawang	425	30	Dau	562
14	Gondanglegi	443	31	Pujon	1 299
15	Pagelaran	437	32	Ngantang	870
16	Kepanjen	335	33	Kasembon	240
17	Sumberpucung	291			

Berdasarkan hasil pemantauan tiga pos pemantauan Stasiun Klimatologi Karangploso-Malang, pada Tahun 2014 suhu udara rata-rata relatif rendah, berkisar antara 22° C hingga 26,8° C. Kelembaban udara rata-rata berkisar antara 66,0 persen hingga 91,0 persen dan curah hujan rata-rata berkisar antara 15,3 mm hingga 417,4 mm. Curah hujan rata-rata terendah terjadi pada Bulan Juli, hasil pemantauan Pos Karangates. Sedangkan rata-rata curah hujan tertinggi terjadi juga pada Bulan Desember, hasil pemantauan Pos Karangploso.

1.4. Kondisi Penyelenggaraan Bangunan Gedung

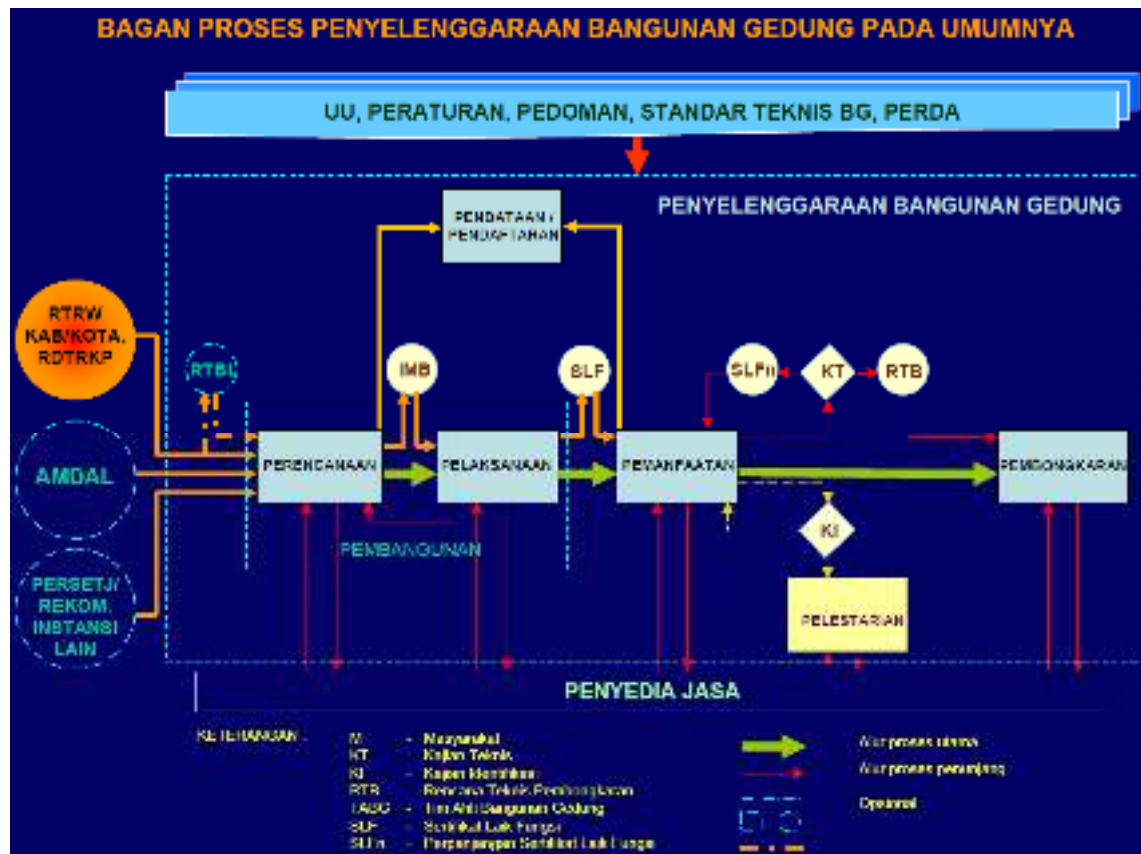
1.4.1. Kondisi Eksisting Penyelenggaraan Bangunan Gedung

1.4.1.1. Proses /Prosedur Perizinan

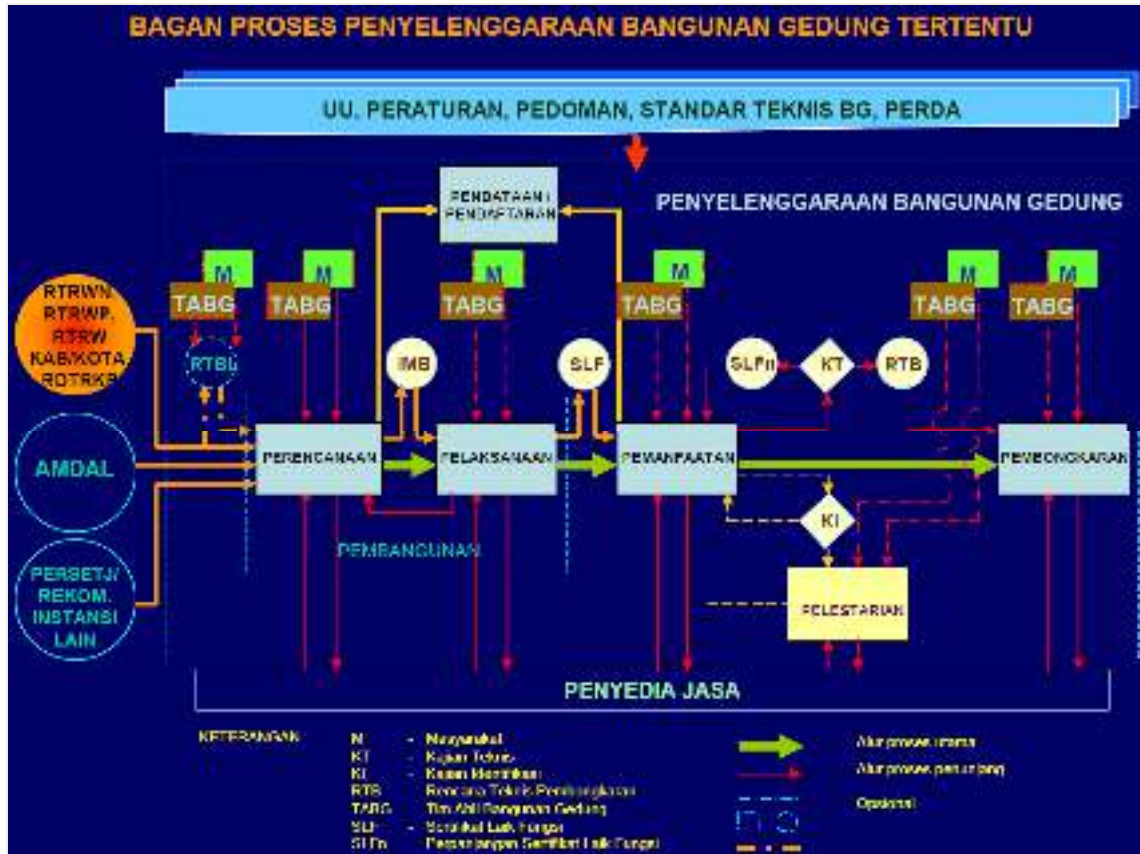
Prosedur penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung diarahkan bahwa masyarakat yang hendak mendirikan bangunan harus melalui prosedur perizinan dengan tata urutan untuk Bangunan Gedung pada umumnya seperti pada Gambar 1.15. dan untuk Bangunan Gedung tertentu seperti pada Gambar 1.16.

Untuk bangunan gedung umum, masyarakat harus mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)/Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang dipergunakan untuk mengurus persyaratan kelayakan lingkungan (AMDAL atau UKL-UPL). Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini diterbitkan berdasarkan ketentuan Rencana Tata Ruang yang terinci (RDTR atau Rencana Rinci Kota).Selanjutnya setelah memperoleh kelayakan lingkungan, masyarakat pemohon mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sebelum dapat melaksanakan pembangunan fisik (konstruksi).Setelah selesai konstruksi, sebelum bangunan gedung difungsikan harus memenuhi persyaratan laik fungsi dengan memenuhi SLF.

Demikian pula untuk bangunan gedung tertentu, masyarakat pemohon harus melalui prosedur yang sama, tetapi karena kekhususan bangunan tersebut, maka harus memenuhi ketentuan tata ruang tertinggi, yaitu RTRWN, dan harus mendapatkan persetujuan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).



Gambar 1.1. Bagan Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung Umum



Gambar 1.2. Bagan Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu

Prosedur dan proses pelaksanaan perizinan tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Malang diselenggarakan di bawah satu atap pada Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu.

A. Jenis Perizinan terkait Bangunan Gedung

Untuk memperoleh izin pembangunan Bangunan Gedung, maka pemohon harus melalui beberapa proses izin, yaitu:

- 1) Izin Lokasi
- 2) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
- 3) Izin Mendirikan bangunan
- 4) Izin Membangun Plengsengan
- 5) Izin Gangguan
- 6) Pemanfaatan Tanah Daerah
- 7) Rekomendasi Pendirian Tempat Praktek Dokter Spesialis
- 8) Rekomendasi Pendirian Rumah Sakit Swasta

B. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Untuk mendapatkan IMB, pemohon harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten Malang, yang meliputi:

- 1) Pengisian formulir permohonan
- 2) Foto copy KTP, bukti kepemilikan tanah, izin peruntukan penggunaan tanah/izin lokasi, bukti pelunasan PBB
- 3) Surat pernyataan tidak keberatan pemilik tanah/bangunan
- 4) Surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga dan lingkungan terdekat

- 5) Surat kuasa dan fotocopy KTP penerima kuasa
- 6) Dokumen rencana teknis BG dan gambar rencana BG
- 7) Rekomendasi teknis dari instansi terkait untuk jenis BG tertentu.

Di Kabupaten Malang belum dapat diberlakukan ketentuan tentang SLF, karena belum ada peraturan yang mendasarinya.

1.4.1.2. Tim Ahli Bangunan Gedung

Tim Ahli Bangunan Gedung untuk Kabupaten Malang belum dibentuk dengan penunjukan berdasarkan SK Bupati. Untuk sementara instansi terkait dalam pelaksanaan penyelenggaraan Bangunan Gedung menunjuk tenaga-tenaga ahli yang berasal dari perguruan tinggi yang terkait dengan bidang keahlian yang dibutuhkan.

1.4.2. Lokalitas Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah

Seperti yang diutarakan di atas, penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Malang masih mengacu pada Peraturan Daerah tentang Mendirikan Bangunan yang telah disahkan pada Tahun 2007. Di dalam peraturan daerah tersebut belum nampak terlihat konteks lokalitas dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Konteks lokalitas misalnya:

- a. pengaturan persyaratan arsitektur
- b. pengaturan persyaratan dampak lingkungan
- c. pengaturan persyaratan tata bangunan
- d. pengaturan rencana tata bangunan dan lingkungan

1.4.3. Kondisi Kelembagaan, Aparatur, Pekerja Konstruksi dan Masyarakat terkait Bangunan Gedung

Urusan wajib Pemerintah Kabupaten Malang yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi:

- b) pekerjaan umum;
- c) penataan ruang;
- d) perencanaan pembangunan;
- e) perumahan;
- f) lingkungan hidup; dan
- g) kesehatan.

Kelembagaan pada Pemerintah Kabupaten Malang yang terkait dengan pengaturan dan penyelenggaraan kegiatan bangunan gedung yaitu:

1. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
2. Badan Perumahan
3. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang
4. Bagian Hukum, Pemerintah Kabupaten Malang;
5. Badan Pelayanan Perijinan Terpadu

1.5. Potensi, Permasalahan & Isu Strategis terkait Bangunan Gedung

Tingkat pertumbuhan yang pesat dari bangunan gedung yang ada di Kabupaten Malang ternyata belum diimbangi oleh regulasi yang memadai. Selama kurun waktu satu dasawarsa sejak diterbitkannya UUBG tahun 2002, Pemerintah Kabupaten Malang, terutama bagi staf pelaksana Izin Mendirikan Bangunan, masih belum mempunyai pegangan yang memuat secara lengkap persyaratan agar bangunan gedung memiliki kriteria andal.

Kriteria andal ini meliputi persyaratan administratif dan teknis. Persyaratan administratif meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Sedangkan secara teknis meliputi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung. persyaratan tata bangunan, peruntukkan dan intensitas, arsitektur, pengendalian dampak lingkungan, keandalan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan juga mengatur persyaratan bangunan gedung dengan fungsi khusus.

Permasalahan pokok yang dapat dirangkum terkait dengan bangunan gedung di Kabupaten Malang yaitu:

1. Permasalahan administratif terkait antara lain:

- a) Belum adanya pemahaman yang baik tentang pentingnya tata laksana yang baik dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Hal ini tercermin pada muatan di dalam Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kota Batu, dimana muatan peraturan daerah ini setara dengan pengaturan bangunan gedung pada Peraturan Pemerintah, dan belum mencerminkan pada kearifan lokal dan kebutuhan penyelenggaraan yang lebih operasional.
Pada Peraturan Daerah tentang IMB tidak mengikuti arahan yang disusun oleh Kementerian Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis IMB yang mengatur tentang tata cara, persyaratan, dan retribusi IMB.
- b) Dengan belum adanya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, maka proses penyelenggaraan bangunan gedung yang dihadapi saat ini belum dapat menjamin ketertiban pembangunan, penghunian dan pemeliharaan bangunan gedung baik yang sudah ada maupun yang akan direncanakan.
- c) Belum adanya sinkronisasi antara instansi terkait tentang standar prosedur pemberian izin terkait pembangunan bangunan gedung.

2. Permasalahan teknis pengendalian pemanfaatan ruang terkait antara lain:

- a) Belum adanya Tim Ahli Bangunan Gedung di Kota Batu akan menyulitkan pemerintah daerah dalam memeriksa kelayakan perencanaan bangunan gedung yang mempunyai tingkat kesulitan tertentu dan bangunan khusus, dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam hal pengaturan syarat kondisi lahan, intensitas bangunan dan ketersediaan RTHnya.
- b) Perda terkait Bangunan Gedung Kota Batu yang baru diterbitkan juga belum mengatur tata ruang dengan kelerengan yang boleh atau tidak boleh dibangun ataupun persyaratan peruntukan dan intensitas bangunannya, dan tidak bernuansa lokal, terkait dengan arsitektural dan keandalan Bangunan Gedung setempat.

- c) Selain itu juga terdapat ketidakseimbangan pembangunan fisik dengan ketersediaan ruang luar yang mendorong makin berkurangnya cadangan sumberdaya air di Kota Batu.
- d) Peraturan-peraturan daerah yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Batu secara teknis belum dapat memberikan arahan ketentuan tentang perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan dengan baik.
- e) Makin pesatnya teknologi bangunan yang diterapkan dalam kegiatan pembangunan fisik belum diakomodir dalam ketentuan peraturan daerah

1.5.1. Isu Strategis terkait Bangunan Gedung

Isu strategis terkait dengan bangunan gedung untuk Kota Batu antara lain:

- 1) Renstra Ditjen Cipta Karya menargetkan pada tahun 2020, semua kabupaten/kota sudah menerapkan Perda BG.
Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum melakukan percepatan implementasi UUBG dengan menerbitkan UU dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UUBG. Pada pasal 119, PPBG mengamanatkan paling lambat dalam lima tahun atau pada 2010, seluruh bangunan gedung wajib memiliki sertifikat laik fungsi (SLF) yang diatur dalam Perda.
- 2) Khusus terkait dengan Ranperda bangunan Gedung dan Perda tentang IMB yang telah ada, perlu pengaturan substansi materi masing-masing perangkat sesuai dengan pedoman teknis yang telah disusun oleh Kementerian Pekerjaan Umum, dan mempertimbangkan kearifan lokal.
- 3) Perlunya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung yang lebih operasional yang dapat secara ad-hoc diterapkan oleh setiap pemangku Kelompok Kerja Bangunan Gedung (Pokja BG) dan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) yang akan memberikan arahan penyelenggaraan bangunan gedung kepada masyarakat, swasta, dan para pelaku profesi di bidang konsultan dan konstruksi.
- 4) Perlunya disusun perangkat insentif dan disinsentif yang menyertai Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini yang mempertimbangkan dampak kerugian yang diderita oleh korban apabila terjadi kegagalan ataupun gangguan lingkungan yang diakibatkan oleh para pelaku pembangunan bangunan gedung.
- 5) Perlunya sosialisasi yang berkelanjutan kepada masyarakat pelaku pembangunan bangunan gedung baik dalam proses Rancangan Peraturan Daerah maupun pada saat Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini telah disahkan dan berlaku.
- 6) Kondisi morfologi Kabupaten Malang menyebabkan ancaman bencana tanah longsor. Hal ini tidak saja disebabkan oleh curah hujan, namun juga sangat dipengaruhi oleh kebijakan tata ruang, alih fungsi lahan konservasi, dan penggundulan hutan. Kota Batu nampaknya perlu melakukan berbagai penataan dan antisipasi kebijakan, diantaranya mempertahankan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang telah ada, dan terus berupaya untuk dapat menambah jumlah luasan RTH kota hingga 30 persen.
- 7) Wilayah Kabupaten Malang berada di zone resiko gempa 3 dan 4. Artinya cukup rawan terjadinya gempa. Baru-baru ini terjadi gempa tektonik yaitu pada Rabu,

tanggal 16 November 2016, pukul 22:10:11 WIB berjarak 127 km tenggara dari Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur. pusat gempabumi berada pada koordinat 9,32°LS dan 113,12°BT dengan magnitudo 5,8 SR (Skala Richter) pada kedalaman 91 km

Menurut sejarah telah terjadi beberapa kali gempa bumi di Kabupaten Malang antara lain:

20/11/1958, Gempa terjadi di Malang dengan skala intensitas gempa mencapai VII-VIII MMI. Akibat gempa terjadi retakan pada bangunan, tanah, dan 8 orang tewas.

19/2/1967, Gempa terjadi di Malang dengan skala intensitas gempa sebesar VII - IX MMI. Kerusakan terparah terjadi di Dampit, 1.539 rumah rusak, 14 orang tewas, 72 orang luka-luka. Di Gondanglegi 9 orang tewas, 49 orang luka-luka, 119 bangunan roboh, 402 retak, 5 masjid rusak.

3/6/1994, Gempa terjadi di Banyuwangi dengan kekuatan gempa mencapai 7 skala Richter dan skala intensitas gempa VIII MMI. Akibat gempa menimbulkan bencana di Rajegwesi, Gerangan, Lampon, Pancer, Pulau Sempu, Grajagan, Pulau Merah, Teluk Hijau, Sukamade, Watu Ulo, Teluk Sipelori dan Teluk Tambakan. Efek tsunami mencapai pantai Banyuwangi, Jember, Malang, Blitar, Tulung Agung, Trenggalek & Pacitan.

Potensi bencana letusan gunung berapi berada di sekitar pegunungan Semeru karena gunung tersebut masih aktif, yaitu di Kecamatan Poncokusumo khususnya di Desa Ngadas dan Gubugklakah; sekitar Gunung Kelud, yaitu di sebagian Kecamatan Ngantang; Gunung Butak yang terdapat di sebagian Kecamatan Dau dan sebagian Kecamatan Wagir; Gunung Bromo yang terdapat di sebagian Kecamatan Poncokusumo; serta Gunung Mahameru yang terdapat di sebagian Kecamatan Ampelgading, karena kondisi gunung-gunung tersebut masih aktif. Sekitar wilayah ini harus diadakan perlindungan dengan penyediaan saluran aliran lahar cair.

Potensi bencana tanah longsor dan banjir bandang terdapat hampir di semua kecamatan di Kabupaten Malang, khususnya di Kecamatan Ampelgading, Kecamatan Poncokusumo, Kecamatan Donomulyo, Kecamatan Dau, Kecamatan Pujon, Kecamatan Ngantang, Kecamatan Kasembon, Kecamatan Kalipare, Kecamatan Pagak, Kecamatan Bantur, Kecamatan Gedangan, Kecamatan Sumbermanjingwetan, Singosari, Kecamatan Jabung, Kecamatan Tirtoyudo, Kecamatan Kromengan, dan Kecamatan Pakisaji.

Selain itu terdapat juga beberapa kecamatan yang memiliki potensi rawan banjir diantaranya berada di sekitar DAS Brantas, DAS Metro dan DAS Lesti. Beberapa penyebab terjadinya banjir antara lain disebabkan oleh semakin berkurangnya kawasan resapan air, dan semakin rusaknya hutan dan kawasan konservasi di wilayah hulu.

Bencana angin Puting beliung pada hari Senin (14/11) di Desa Pojok Kecamatan Dampit Kabupaten Malang, mengakibatkan rusaknya 13 rumah warga satu diantaranya rusak berat akibat tertimpa pohon tumbang.

Pada wilayah pesisir pantai selatan Kabupaten Malang berpotensi terjadi gelombang tsunami maupun gelombang pasang serta banjir rob.

- 8) Pembangunan gedung di Kabupaten Malang berlangsung cukup pesat namun belum semuanya mampu dikendalikan dan diarahkan. Konsep bangunan hijau (juga dikenal sebagai konstruksi hijau atau bangunan berkelanjutan) perlu diperkenalkan dan diarahkan. Konsep ini mengarah pada struktur dan pemakaian proses yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan hemat sumber daya sepanjang siklus hidup bangunan tersebut, mulai dari pemilihan tempat sampai desain, konstruksi, operasi, perawatan, renovasi, dan peruntukan. Praktik ini memperluas dan melengkapi desain bangunan klasik dalam hal ekonomi, utilitas, durabilitas, dan kenyamanan.

Meski teknologi baru terus dikembangkan untuk melengkapi praktik penciptaan struktur hijau saat ini, tujuan utamanya adalah bahwa bangunan hijau dirancang untuk mengurangi dampak lingkungan bangunan terhadap kesehatan manusia dan lingkungan alami dengan:

- Menggunakan energi, air, dan sumber daya lain secara efisien
- Melindungi kesehatan penghuni dan meningkatkan produktivitas karyawan
- Mengurangi limbah, polusi dan degradasi lingkungan
- Ada konsep sejenis bernama bangunan alami yang biasanya berukuran lebih kecil dan cenderung fokus pada penggunaan bahan alami yang tersedia di daerah sekitarnya.
- Konsep yang lain yaitu desain berkelanjutan dan arsitektur hijau. Keberlanjutan dapat diartikan sebagai memenuhi kebutuhan generasi saat ini tanpa mengurangi kemampuan generasi masa depan memenuhi kebutuhan mereka. Bangunan hijau tidak secara khusus menangani masalah pembaharuan rumah yang sudah ada.

- 9) Pemerintah Kabupaten Malang telah memiliki Perda Mendirikan Bangunan No 11 tahun 2007. Secara hirarki semestinya peraturan mendirikan bangunan merupakan peraturan Bupati dan di bawah Perda Bangunan Gedung.

- 10) Di Kabupaten Malang telah memiliki Perda Cagar Budaya No 3 Tahun 2011. Perda tersebut dapat digunakan sebagai payung hukum pelestarian bangunan cagar budaya yang merupakan bagian dari cagar budaya.

Cagar budaya sendiri adalah warisan budaya bersifat kebendaan yang berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.

- 11) Di Kabupaten Malang terdapat rumah khas Malangan yang mempunyai filosofi teori jawa “Tiang sumusup ing griya saged kaumpamaken ngaub sangandhaping kajeng ageng”. Artinya orang yang masuk ke dalam rumah seperti merasa bernaung/berteduh di pohon besar. Sehingga konsep itu cocok dengan corak tropis di Indonesia, khususnya di wilayah Malang Raya.

Pemerintah Kabupaten Malang melalui Badan Perumahan telah memiliki desain rumah khas Malangan. Desain rumah ini ditemukan dengan menelusuri heritage

rumah lawas yang tersebar di sejumlah desa dan kecamatan. Beberapa sample ditemukan di Desa Jenggolo Kepanjen, Kecamatan Gondanglegi dan Lawang.

Konsep rumah Malangan ini merupakan realisasi dari teori Jawa yang membuat orang merasa nyaman di dalam rumah. Dari temuan sejumlah rumah di Malang, secara keseluruhan terpengaruh arsitektur Jawa, Madura dan Belanda.

Ciri khas rumah Malangan antara lain memiliki atap yang bertumpu pada rangka batang memungkinkan dinding pembatas ruang dieksplorasi lebih luas. Selain itu terdapat elevasi atap 45 – 60 derajat untuk memudahkan aliran air hujan secara langsung. Serta didukung penggunaan atap pelana, limas dan sosoran yang merupakan dasar bentukan atap kampung di Jawa. “Ada juga penambahan emperan dan atap pernaungan sebagai wadah dan perilaku guyub masyarakat kampung, .

Desain rumah khas Malangan dapat diformat ulang agar lebih mudah dipahami masyarakat, termasuk aspek legalitasnya agar bisa dipatenkan

12) Perlunya keterlibatan komprehensif instansi terkait yang diharapkan terdiri dari:

- DPRD Kabupaten Malang;
- Sekretariat Daerah;
- Bagian Hukum, Pemerintah Kabupaten Malang;
- Badan Pelayanan Perijinan Terpadu;
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
- Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang;
- Dinas Kesehatan
- Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata
- Dinas Bina Marga
- Badan Lingkungan Hidup;
- Dinas Pengairan
- Badan Pemberdayaan Masyarakat
- Badan Perumahan
- Badan Penanggulangan Bencana Daerah;
- Badan Penelitian dan Pengembangan
- Perguruan Tinggi; serta
- Asosiasi profesi terkait.

2.1. KAJIAN TEORITIS

2.1.1. Pengertian Terkait Bangunan Gedung

Terdapat beberapa pengertian yang terkait dan menunjang dalam kegiatan Bangunan Gedung, yaitu :

1. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
2. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
7. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota pada lokasi tertentu.
8. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah 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.
9. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
10. 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.
11. 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.

12. 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.
13. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. 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.
15. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan
16. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
17. 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.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
19. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
20. 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.
21. 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.
22. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
23. 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.

-
24. 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.
 25. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
 26. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
 27. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
 28. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
 29. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
 30. 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.
 31. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
 32. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
 33. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
 34. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
 35. 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.
 36. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
 37. 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.

-
38. 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.
 39. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
 40. 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.
 41. 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.
 42. 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.
 43. 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 hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
 44. 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.
 45. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
 46. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
 47. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
 48. 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.
 49. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
 50. Pemerintah Daerah adalah Bupati/Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

2.1.2. Kajian Terkait Tata Ruang.

Berdasarkan “Panduan Pendampingan Ranperda Bangunan Gedung” terdapat beberapa Peraturan perundang-undangan yang memayungi dari penyusunan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, salah satunya adalah Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Kedudukan dari perundang-undang tersebut terlihat pada gambar berikut.



Dengan hal tersebut diatas maka kajian-kajian teoritis yang terkait dengan tata ruang, adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah peraturan tertinggi yang diacu bagi perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaan (penyelenggaraan) pembangunan di segala bidang/sector. Undang-Undang ini mengatur tentang perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, beserta pengaturan insentif dan disinsentif bagi pelaksana dan pelanggarnya.

2. Ketentuan yang Terkait dengan Bangunan Gedung

di dalam UU Penataan Ruang ini juga melandasi pengaturan di dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dalam hal kebutuhan pemanfaatan ruang terkait dengan sistem jaringan prasarana wilayah kota (Pasal 28), rencana pola ruang yang mengatur tentang kawasan lindung dan budidaya (boleh terbangun dan tidak boleh terbangun), dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah yang meliputi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi (yang selanjutnya akan diterjemahkan lebih operasional berdasarkan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 ke dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) masing-masing bagian wilayah kota).

3. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota

Di dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Paragraf 5 Pasal 28 sampai dengan Pasal 30 disebutkan selain pengaturan tentang struktur ruang kota dan pola ruang kota, arahan

pemanfaatan ruang wilayah kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota; juga ditekankan secara khusus tentang penyediaan RTH minimal sebesar 30% yang terdiri dari RTH publik 20% dan RTH privat 10%.

4. Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

Dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang diatur wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penyelenggaraan penataan ruang, dimana salah satu muatannya yang secara langsung terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung yaitu:

- a) pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
- b) pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- c) pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

2.2. KAJIAN ASAS/PRINSIP

2.2.1. Asas Pembentukan Perda

Pembentukan Perda yang baik harus berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan ketentuan Pasal 5 UU Nomor 10 Tahun 2004 yaitu sebagai berikut:

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

Dengan demikian seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam proses pembuatan peraturan perundang-undangan. Di samping itu materi muatan Perda harus mengandung asas-asas sebagai berikut :

- a. **asas pengayoman**, bahwa setiap materi muatan Perda harus berfungsi memberikan perlindungan dalam rangka menciptakan ketentraman masyarakat.

- b. **asas kemanusiaan**, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak-hak asasi
- c. **asas kebangsaan**, bahwa setiap muatan Perda harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang pluralistic (kebhinnekaan) dengan tetap menjaga prinsip Negara kesatuan Republik Indonesia.
- d. **asas kekeluargaan**, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e. **asas kenusantaraan**, bahwa setiap materi muatan Perda senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan materi muatan Perda merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila.
- f. **asas bhinneka tunggal ika**, bahwa setiap materi muatan Perda harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi daerah dan budaya khususnya yang menyangkut masalah-masalah sensitif dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
- g. **asas keadilan**, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara tanpa kecuali.
- h. **asas kesamaan dalam hukum dan pemerintahan**, bahwa setiap materi muatan Perda tidak boleh berisi hal-hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain agama, suku, ras, golongan, gender atau status sosial.
- i. **asas ketertiban dan kepastian hukum**, bahwa setiap materi muatan Perda harus dapat menimbulkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan adanya kepastian hukum.
- j. **asas keseimbangan, keserasian dan keselarasan**, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan keseimbangan, keserasian dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat dengan kepentingan bangsa dan negara.

Selain asas dan materi muatan di atas, DPRD dan Pemerintah Daerah dalam menetapkan Perda harus mempertimbangkan keunggulan lokal /daerah, sehingga mempunyai daya saing dalam pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat daerahnya. Selain yang telah dikemukakan diatas, pada proses pembentukan perda beberapa asas kiranya perlu diperhatikan, diantaranya:

- a. Asas '**lex superior derogat legi inferiori**', yakni ketentuan yang lebih tinggi derajatnya menyampingkan ketentuan yang lebih rendah.
- b. Asas '**lex specialis derogat legi generalis**', yakni ketentuan yang bersifat khusus menyampingkan ketentuan yang bersifat umum
- c. Asas '**lex posterior derogat legi priori**', yakni ketentuan yang kemudian menyampingkan ketentuan terdahulu.
- d. Asas '**positivisme dan perspektif**', yakni ketentuan dalam perda memuat permasalahan yang up to date dan visioner ke depan.

2.2.2. Prinsip Dasar Pembentukan Perda

A. Dasar Konstitusional Perda

Pasal 1 ayat (1) UUD 1945 menyatakan, 'Negara Indonesia adalah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik.' Selanjutnya Pasal 18 ayat (1) UUD 1945 menyatakan, 'Negara Kesatuan Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas

kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.

Artinya dapat dikatakan bahwa bentuk negara Indonesia adalah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang dijalankan berdasarkan desentralisasi, dengan otonomi yang seluas-luasnya.

Selanjutnya, Pasal 18 ayat(6) UUD 1945 menetapkan, ' Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.' Artinya, Peraturan Daerah (perda) merupakan sarana legislasi dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Perda disini adalah aturan daerah dalam arti materiil (*perda in materiele zin*) yang bersifat mengikat (*legally binding*) warga dan penduduk daerah otonom.

B. Proses Pembentukan Perda

Perda merupakan produk legislasi pemerintahan daerah, yakni kepala daerah dan DPRD. Pasal 140 ayat (1) UU No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa Rancangan Perda dapat berasal dari DPRD, Gubernur, atau Bupati/Walikota. Selanjutnya, Rancangan Perda harus mendapat persetujuan bersama DPRD dan Gubernur atau Bupati/Walikota untuk dapat dibahas lebih lanjut. Tanpa persetujuan bersama, rancangan perda tidak akan dibahas lebih lanjut.

Kemudian pasal 144 ayat (1), (2) dan (3) UU No.32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa Rancangan Perda yang telah disetujui bersama oleh DPRD dan Gubernur atau Bupati/Walikota disampaikan oleh pimpinan DPRD kepada Gubernur atau Bupati/Walikota untuk ditetapkan sebagai Perda. Penyampaian Rancangan Perda dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 hari, terhitung sejak tanggal persetujuan bersama. Rancangan Perda ditetapkan oleh Gubernur atau Bupati/Walikota paling lama 30 hari sejak rancangan tersebut disetujui bersama.

Lalu pasal 144 ayat (4) dan (5) UU No.32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menetapkan dalam hal rancangan perda tidak ditetapkan Gubernur atau Bupati/Walikota dalam waktu paling lama 30 hari maka Rancangan Perda tersebut sah menjadi Perda dan wajib diundangkan dengan memuatnya dalam Lembaran Daerah. Dalam hal keabsahan Rancangan perda dimaksud, rumusan kalimat pengesahannya berbunyi ' Perda dinyatakan sah', dengan mencantumkan tanggal sahnya. Terakhir Pasal 145 ayat (1) UU No.32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan ketentuan mengenai penyampaian perda kepada pemerintah pusat paling lama 7 (tujuh) hari setelah ditetapkan.

C. Landasan Pembentukan Perda

Dalam Pembentukan Perda paling sedikit harus memuat 3 (tiga) landasan yaitu:

- 1) **Landasan filosofis**, adalah landasan yang berkaitan dengan dasar atau ideologi negara;
- 2) **Landasan sosiologis**, adalah landasan yang berkaitan dengan kondisi atau kenyataan empiris yang hidup dalam masyarakat, dapat berupa kebutuhan atau tuntutan yang dihadapi oleh masyarakat, kecenderungan, dan harapan masyarakat; dan
- 3) **Landasan yuridis**, adalah landasan yang berkaitan dengan kewenangan untuk membentuk, kesesuaian antara jenis dan materi muatan, tata cara atau prosedur tertentu, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

D. Materi (Muatan) Perda

Dalam Undang-undang No.10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, mengenai materi muatan Perda telah diatur dengan jelas dalam Pasal 12 yang berbunyi sebagai berikut,' Materi muatan Peraturan daerah adalah seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, dan menampung kondisi khusus daerah serta penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.'

Selanjutnya Pasal 18 ayat (5) UUD 1945 dan Pasal 10 ayat (3) UU Nomor 32 tentang Pemerintahan Daerah juga membatasi materi muatan sebuah perda yaitu bahwa Perda tidak boleh memuat urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat, seperti: politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional dan agama.

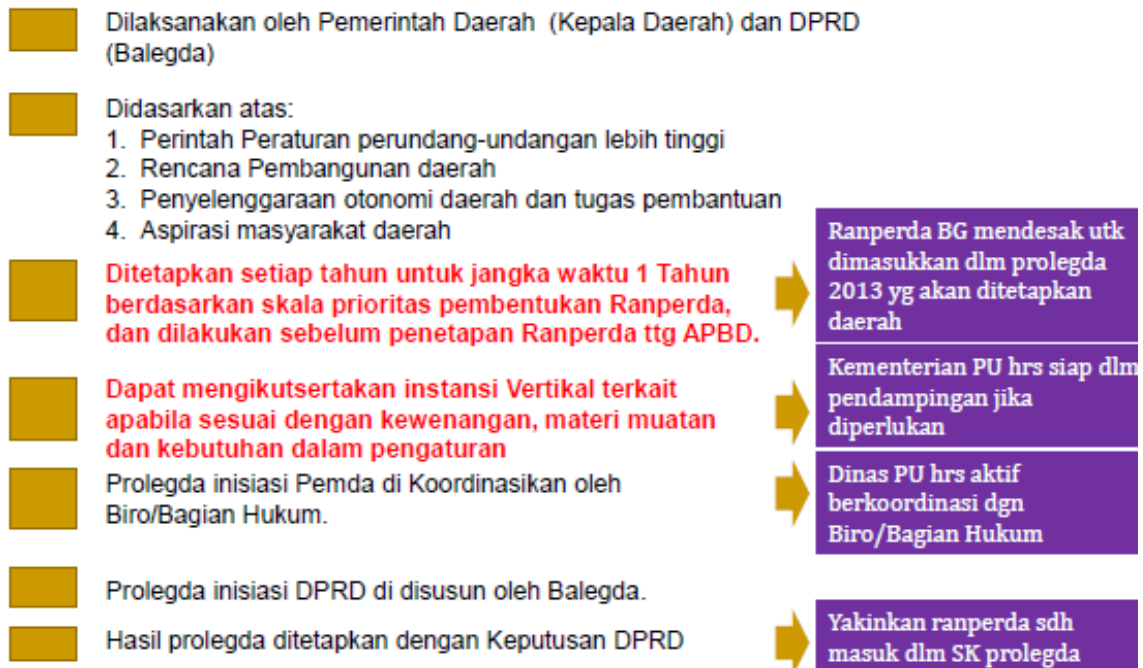
E. Tahapan Pembentukan Perda

Pembentukan Perda diawali dengan penyusunan **Prolegda**, yaitu instrumen perencanaan program pembentukan Perda Provinsi dan Perda Kabupaten/Kota yang disusun secara terencana, terpadu dan sistematis. Prolegda memuat program pembentukan Peraturan Daerah dengan judul Rancangan Peraturan Daerah, materi yang diatur, dan keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya. Adapun setelah dilaksanakan Prolegda, tahapan pembentukan Perda, seperti diilustrasikan di bawah ini.

Materi yang diatur serta keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya merupakan keterangan mengenai konsepsi Rancangan Peraturan Daerah yang meliputi:

- a. latar belakang dan tujuan penyusunan;
- b. sasaran yang ingin diwujudkan;
- c. pokok pikiran, lingkup, atau objek yang akan diatur; dan
- d. jangkauan dan arah pengaturan.

Materi yang diatur mengenai konsepsi Rancangan Peraturan Daerah yang telah melalui pengkajian dan penyelarasan dituangkan dalam Naskah Akademik.



2.3. KAJIAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN, KONDISI EKSISTING DAN PERMASALAHAN

Saat ini, salah satu persoalan yang perlu mendapatkan perhatian adalah banyak sekali Perda yang bermasalah. Sejak otonomi daerah digulirkan, ribuan perda dibuat oleh pemerintah daerah baik pada tingkat provinsi maupun kabupaten/kota yang terkait dengan perizinan, pajak dan retribusi di daerah. Untuk hal ini, Departemen Keuangan sudah merekomendasikan kepada Departemen Dalam Negeri untuk membatalkan perda yang terkait dengan pajak dan retribusi di daerah. Data yang diperoleh dari Departemen Dalam Negeri menunjukkan bahwa sejak tahun 2002 sampai tahun 2009 Perda yang telah dibatalkan pemerintah melalui Keputusan Menteri Dalam Negeri (Kepmendagri) mencapai 1.064 Perda. Pembatalan yang dilakukan oleh Pemerintah tersebut adalah sebagai tindak lanjut dari evaluasi pemerintah terhadap 7.500 perda yang telah disahkan pemerintah daerah (pemda) sejak 2002 hingga 2009.

Masih dijumpai dalam akhir dekade ini bahwa banyak peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih baik di tingkat pusat maupun daerah, tidak memenuhi kaidah penyusunan yang benar, multitafsir, kental dengan ego sektoral, dan tarik menarik kepentingan. Peraturan perundang-undangan yang ada justru menimbulkan perdebatan dan pertentangan yang menguras energi, menghambat proses pembangunan, dan menciptakan kebingungan bagi masyarakat.

Salah satu fakta yang terjadi dijumpai di Kabupaten Malang yaitu Perda tentang Mendirikan Bangunan telah dibuat sebelum Perda Bangunan Gedung padahal secara hirarki bahwasanya peraturan mengenai Ijin Mendirikan Bangunan harus berpedoman pada Perda Bangunan Gedung.

Dalam konteks penyelenggaraan Otonomi daerah perda bangunan gedung bertujuan untuk:

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

2.4. KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU

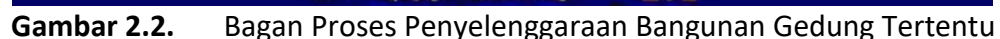
Sistem baru dari Perda Bangunan Gedung yang akan diterapkan nantinya diharapkan akan menjadikan pembelajaran bagi pemerintah daerah dan masyarakat penggunaannya untuk menjadikan seluruh penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung di Kabupaten Malang Kabupaten Malang menjadi jauh lebih baik. Sistem penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung diarahkan bahwa masyarakat yang hendak mendirikan bangunan harus melalui prosedur perizinan dengan tata urutan untuk Bangunan Gedung pada umumnya seperti pada Gambar 2.1. dan untuk Bangunan Gedung tertentu seperti pada Gambar 2.2.

Untuk bangunan gedung umum, masyarakat harus mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota yang dipergunakan untuk mengurus persyaratan kelayakan lingkungan (AMDAL atau UKL-UPL). Surat Keterangan Rencana Kota ini diterbitkan berdasarkan ketentuan Rencana Tata Ruang yang terinci (RDTR atau Rencana Rinci Kota). Selanjutnya setelah memperoleh kelayakan lingkungan, masyarakat pemohon mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sebelum dapat melaksanakan pembangunan fisik (konstruksi). Setelah selesai konstruksi, sebelum bangunan gedung difungsikan harus memenuhi persyaratan laik fungsi dengan memenuhi SLF. (Gambar 2.1)

Demikian pula untuk bangunan gedung tertentu, masyarakat pemohon harus melalui prosedur yang sama, tetapi karena kekhususan bangunan tersebut, maka harus memenuhi ketentuan tata ruang tertinggi, yaitu RTRWN, dan harus mendapatkan persetujuan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) pada setiap pentahapan proses perizinannya. (Gambar 2.2)

Bila pada saat ini prosedur perizinan di Kabupaten Malang belum punya skema yang tetap dan masyarakat belum memperoleh kejelasan prosedur pelayanan perizinan dan penjelasan tentang latar belakang mengapa perizinan harus melalui prosedur sedemikian. Maka dengan akan ditetapkannya Perda Bangunan Gedung sesuai dengan kebutuhan Kabupaten Malang, masyarakat akan memahami hal-hal penting terkait dengan masa depan Kabupaten Malang dan masyarakatnya serta kebutuhan kehidupan generasi masa akan datang.

Implikasi yang akan diperoleh dengan penerapan system penyelenggaraan bangunan gedung yang baru yaitu:



- a) Penataan ruang Kabupaten Malang dapat dikendalikan sesuai dengan rencananya, dan untuk rencana pengembangan masa depan dapat dengan mudah diprediksikan kebutuhannya yang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidupnya.

-
- b) Terkait dengan kondisi kelerengan di Kabupaten Malang, dapat dihindari terjadinya permohonan pengguna yang akan melakukan pembangunan pada kelerengan yang dilarang, yang dapat membahayakan masyarakat di bawahnya dan mendorong terjadinya bencana tanah longsor. Dengan demikian lebih jauh lagi perlindungan bagi kawasan lindung akan sebaliknya memberikan perlindungan pada kawasan yang ada di bawahnya.
 - c) Kehilangan sumberdaya air yang cepat pada daerah kelerengan sedang hingga landai dapat dihindarkan dengan kearifan lokal yang akan diterapkan.
 - d) Keamanan dan kenyamanan bangunan gedung dapat terjamin, karena telah memenuhi standar keamanan bahaya kebakaran, terhindar dari gangguan yang ditimbulkan lingkungan sekitarnya dan tidak memberikan gangguan terhadap lingkungan sekitarnya.
 - e) Tercapainya kesehatan lingkungan bangunan gedung dengan terpenuhinya standar kebutuhan ventilasi udara dan cahaya.
 - f) Terkelolanya sanitasi, limbah dan K3 bangunan gedung dengan baik, karena telah melalui tahapan UKL-UPL/AMDAL .
 - g) Terjaminnya keselamatan bangunan gedung karena telah memenuhi kaidah-kaidah keandalan struktur sesuai dengan ketentuan SNI dan standar keandalan bangunan gedung setempat.
 - h) Mudah nya penyelenggara perizinan untuk menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi melalui prosedur appraisal yang baik.
 - i) Dapat dihindarkannya penggunaan ruang yang terabaikan, dengan meminimalkan bangunan gedung yang tidak layak fungsi dan dirobohkan untuk dibangun sesuai dengan peruntukan dan fungsi yang telah ditetapkan.

3.1. PERATURAN YANG BERSIFAT ATRIBUSI

3.1.1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia

Pada Undang-undang Dasar 1945 Pasal 18, disebutkan bahwa “ *Pembagian daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil, dengan bentuk susunan pemerintahannya ditetapkan dengan undang-undang, dengan memandang dan mengingati dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara, dan hak-hak asal-usul dalam daerah-daerah yang bersifat istimewa* ”.

Terkait dengan hal tersebut, untuk **pembentukan Kabupaten Malang** telah sesuai dengan UUD 1945 Pasal 18, dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730).

3.1.2. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 membahas tentang Pemerintahan Daerah umum. Terdapat beberapa pasal yang menunjang Pemerintahan di daerah dalam hal ini Kabupaten Malang, yaitu :

Pasal 1 Ayat 2 : Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”.

Artinya Kabupaten Malang sebagai pemerintahan baru mempunyai hak dan kewajiban dalam pengurusan pemerintahan yang setara dengan pemerintahan daerah-daerah yang lain.

Pasal 1 Ayat 3 : Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Bupati, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

Untuk Kabupaten Malang pemerintah daerahnya adalah Bupati.

Pasal 2 Ayat 2 : Pemerintahan daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Artinya Pemerintah Kabupaten Malang diberikan kebebasan dalam mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Pasal 2 Ayat 3 : Pemerintahan daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang menjadi urusan Pemerintah, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah.

Artinya Pemerintah Kabupaten Malang dapat menjalankan otonomi daerah seluas-luasnya kecuali untuk kegiatan-kegiatan yang mempunyai tujuan

meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah. Kegiatan-kegiatan tersebut tetap menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.

Pasal 2 Ayat 4 : Pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan memiliki hubungan dengan Pemerintah dan dengan pemerintahan daerah lainnya.

Artinya walaupun mempunyai kewenangan otonomi daerah tetapi tetap harus ada suatu koordinasi atau hubungan dengan Pemerintah Pusat ataupun pemerintahan daerah lainnya.

Pasal 3 Ayat 1 : Pemerintahan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) adalah:

- a. Pemerintahan daerah provinsi yang terdiri atas pemerintah daerah provinsi dan DPRD provinsi;
- b. Pemerintahan daerah kabupaten/kota yang terdiri atas pemerintah daerah kabupaten/kota dan DPRD kabupaten/kota.

Artinya bahwa secara resmi penyebutan untuk Kabupaten Malang adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Malang.

Pasal 3 Ayat 2 : Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) terdiri atas kepala daerah dan perangkat daerah.

Artinya Pemerintah Daerah Kabupaten Malang terdiri dari Kepala Daerah berserta SKPD-SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) dan Perangkat Kecamatan sampai dengan Kelurahan/Desa.

3.2. PERATURAN YANG BERSIFAT DELEGASI

3.2.1. UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ini memuat pasal-pasal tentang pengaturan oleh Pemerintah yang menyatakan hal-hal yang harus diatur di dalam Peraturan Daerah. Beberapa ketentuan yang dimuat di dalam Undang-Undang ini bagi pemerintah daerah lebih bersifat operasional dan harus dilaksanakan oleh daerah dengan kewenangan yang diberikan. Yaitu yang meliputi:

Pasal 6 Ayat (1) : Fungsi bangunan gedung dimaksud harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Ayat (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan

Ayat (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimanadimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Artinya Pemerintah Daerah dapat melakukan proses dan memberikan perizinan yang baru untuk setiap perubahan fungsi bangunan gedung yang harus diikuti oleh pemilik bangunan dalam pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru.

Pasal 7 Ayat (5) : Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat,

dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Artinya Pemerintah Daerah **dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas waktu tertentu atau tak terbatas** dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum atau menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan apabila daerah tersebut telah dinilai tidak membahayakan.

Bagi bangunan gedung yang rusak akibat bencana diperkenankan mengadakan perbaikan darurat atau mendirikan bangunan gedung sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu, dan Pemerintah Daerah **dapat membebaskan dan/atau meringankan ketentuan perizinannya** namun dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, dan kesehatan manusia.

Pasal 8 Ayat (3) : Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Artinya Yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah adalah instansi teknis di kabupaten/kota yang **berwenang menangani pembinaan bangunan gedung**.

Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.

Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.

Pasal 9 Ayat (2) : Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dalam rencana tata bangunan dan lingkungan oleh Pemerintah Daerah.

Artinya Rencana tata bangunan dan lingkungan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dapat disusun berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.

Pasal 10 Ayat (2) : Pemerintah Daerah wajib menyediakan dan memberikan informasi secara terbuka tentang persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung bagi masyarakat yang memerlukannya.

Pasal 36 Ayat (1) : Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.

Artinya Tim ahli dibentuk berdasarkan kapasitas dan kemampuan Pemerintah Daerah untuk membantu memberikan nasihat dan pertimbangan profesional atas rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum atau tertentu.

Pasal 37 Ayat (2) : **Artinya** Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung, dan Pemerintah Daerah mengesahkannya dalam bentuk sertifikat laik fungsi (SLF) bangunan gedung.

Pasal 38 Ayat (2) : 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.

Artinya Perbaikan, pemugaran, dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula, atau dapat dimanfaatkan sesuai dengan potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah.

Pasal 39 Ayat (2) : Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.

Ayat (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Artinya 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 pembongkaran dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 43 Ayat (2) : Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di daerah.

Artinya Pelaksanaan pembinaan oleh Pemerintah Daerah berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pembinaan dan pengawasan atas pemerintahan daerah.

3.2.2. PP No. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU 28/2002

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Bangunan Gedung mengatur hal-hal yang wajib dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung di wilayah masing-masing, dan pembagian kewenangan pengaturan Bangunan Gedung dengan Pemerintah. Beberapa pasal terkait dengan ini diantaranya:

Pasal 6 Ayat (3) : Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi

husus oleh Pemerintah,dalam izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan RTRW kabupaten/kota,RDTRKP, dan/atau RTBL.

Pasal 7 Ayat (4) : Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerahdalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khususditetapkan oleh Pemerintah.

Pasal 8Ayat (4) : Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat,bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedungyang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 9 Ayat (4) : Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan daerah dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Artinya Penetapan persyaratan bangunan gedung adat, bangunan semi permanen dan darurat, bangunan gedung yang dibangun pada lokasi bencana yang berada di wilayah otonomi masing-masing ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 12 Ayat (1) : Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Pasal 14 Ayat (2) : Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Pasal 18 Ayat (3) : Bagi daerah yang belum memiliki RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/ atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, pemerintah daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.

Pasal 23 Ayat (4) : Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

Artinya Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

Pasal 28 Ayat (1) : RTBL disusun oleh pemerintah daerah atau berdasarkan kemitraan pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.

Artinya Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan pemerintah daerah.

Pasal 64 Ayat (8) : Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Pasal 71 Ayat (1) : Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.

Artinya Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Pasal 73 Ayat (3): Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah

Pasal 78 Ayat (2) : Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Pasal 80 Ayat (5) : Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah.

Artinya Pemerintah daerah dalam melakukan pengkajian teknis bekerjasama dengan asosiasi keahlian (profesi) di bidang bangunan gedung.

Pemerintah dan pemerintah daerah, dan asosiasi keahlian di bidang bangunan gedung melakukan pembinaan untuk pengembangan profesi penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Pasal 82 Ayat (2) : Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Pasal 90 Ayat (2) : Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Pasal 105 Ayat (3) : Pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat(1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Pasal 106 Ayat (4) : Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah.

3.3. TEKNIS PENYUSUNAN PERATURAN PERUNDANGAN

3.3.1. UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Secara umum Undang-Undang ini memuat materi-materi pokok yang disusun secara sistematis sebagai berikut : asas pembentukan Peraturan Perundang-undangan; jenis, hierarki, dan materi muatan Peraturan Perundang-undangan; perencanaan Peraturan Perundang-undangan; penyusunan Peraturan Perundang-undangan; teknik penyusunan Peraturan Perundang-undangan; pembahasan dan pengesahan Rancangan Undang-Undang; pembahasan dan penetapan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota; pengundangan Peraturan Perundang-undangan; penyebarluasan; partisipasi masyarakat dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan; dan ketentuan lain-lain yang memuat tentang pembentukan Keputusan Presiden dan lembaga negara serta pemerintah lainnya.

Pasal 1 Ayat(1) UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan *"Pembentukan peraturan perundang-undangan adalah pembuatan peraturan perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan"*.

Dalam penyusunan perda perlu diprogramkan yang dituangkan dalam Program Legislasi Daerah (Prolegda), agar berbagai perangkat hukum yang diperlukan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dapat dibentuk secara sistematis, terarah dan terencana berdasarkan skala prioritas yang jelas. Oleh karena itu, instrumen prolegda sebagai bagian dari tahap perencanaan pembentukan perda sangat diperlukan.

Terdapat beberapa alasan pentingnya prolegda dalam pembentukan perda, yaitu:

- 1) Untuk memberikan gambaran objektif tentang kondisi umum mengenai permasalahan pembentukan perda;
- 2) Untuk menetapkan skala prioritas penyusunan rancangan perda untuk jangka waktu panjang, menengah atau jangka pendek sebagai pedoman bersama DPRD dan pemerintah daerah dalam pembentukan perda;
- 3) Untuk menyelenggarakan sinergi antar lembaga yang berwenang membentuk peraturan daerah;

- 4) Untuk mempercepat proses pembentukan perda dengan memfokuskan kegiatan penyusunan rancangan perda menurut skala prioritas yang ditetapkan;
- 5) Menjadi sarana pengendali kegiatan pembentukan perda.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, prosedur penyusunan peraturan daerah dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Perencanaan

Penyusunan Prolegda dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan DPRD. Disusun berdasarkan atas: (a) perintah peraturan perundang-undangan lebih tinggi; (b) rencana pembangunan daerah; (c) penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan; dan (d) aspirasi masyarakat daerah.

Kepala daerah memerintahkan pimpinan SKPD menyusun Prolegda di lingkungan pemerintah daerah.

Prolegda ditetapkan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun berdasarkan skala prioritas pembentukan Rancangan Perda. Penyusunan dan penetapan Prolegda dilakukan setiap tahun sebelum penetapan Rancangan Perda tentang APBD provinsi dan APBD kabupaten/kota.

Penyusunan Prolegda di lingkungan pemerintah daerah dikoordinasikan oleh biro hukum provinsi atau bagian hukum kabupaten/kota dengan mengikutsertakan instansi vertikal terkait apabila sesuai dengan kewenangan; materi muatan; atau kebutuhan dalam pengaturan. Hasil penyusunan Prolegda diajukan biro hukum provinsi atau bagian hukum kabupaten/kota kepada kepala daerah melalui sekretaris daerah. Kepala daerah menyampaikan hasil penyusunan Prolegda di lingkungan pemerintah daerah kepada Balegda melalui pimpinan DPRD.

2) Penyusunan

Kepala daerah memerintahkan kepada pimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda berdasarkan Prolegda. Pimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda disertai naskah akademik dan/atau penjelasan atau keterangan yang memuat pokok pikiran dan materi muatan yang diatur. Rancangan Perda diajukan kepada biro hukum provinsi atau bagian hukum kabupaten/kota. Dalam hal Rancangan Perda mengenai: APBD; pencabutan Perda; atau perubahan Perda yang hanya terbatas mengubah beberapa materi; hanya disertai dengan penjelasan atau keterangan.

Rancangan Perda yang disertai naskah akademik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) telah melalui pengkajian dan penyelarasan, yang terdiri atas: latar belakang dan tujuan penyusunan; sasaran yang akan diwujudkan; pokok pikiran, ruang lingkup, atau objek yang akan diatur; dan jangkauan dan arah pengaturan.

Rancangan Perda yang berasal dari kepala daerah dikoordinasikan oleh biro hukum provinsi atau bagian hukum kabupaten/kota untuk pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan konsepsi. Pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan konsepsi dapat mengikutsertakan instansi vertikal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Rancangan Perda Provinsi yang telah dibahas harus mendapatkan paraf koordinasi dari kepala biro hukum dan pimpinan SKPD terkait. Rancangan Perda kabupaten/kota yang

telah dibahas harus mendapatkan paraf koordinasi dari kepala bagian hukum dan pimpinan SKPD terkait. Pimpinan SKPD atau pejabat yang ditunjuk mengajukan Rancangan Perda yang telah mendapat paraf koordinasi kepada kepala daerah melalui sekretaris daerah. Sekretaris daerah dapat melakukan perubahan dan/atau penyempurnaan terhadap Rancangan Perda yang telah diparaf koordinasi. Sekretaris daerah menyampaikan Rancangan Perda kepada kepala daerah. Kepala daerah menyampaikan Rancangan Perda kepada pimpinan DPRD untuk dilakukan pembahasan.

3) Pembahasan

Rancangan Perda yang berasal dari DPRD atau kepala daerah dibahas oleh DPRD dan kepala daerah untuk mendapatkan persetujuan bersama. Pembahasan dilakukan melalui 2 (dua) tingkat pembicaraan, yaitu pembicaraan tingkat I dan pembicaraan tingkat II.

Pembicaraan tingkat I Dalam hal Rancangan Perda berasal dari kepala daerah dilakukan dengan: penjelasan kepala daerah dalam rapat paripurna mengenai Rancangan Perda; pandangan umum fraksi terhadap Rancangan Perda; dan tanggapan dan/atau jawaban kepala daerah terhadap pandangan umum fraksi.

Pembicaraan tingkat II meliputi: (a) pengambilan keputusan dalam rapat paripurna yang didahului dengan: penyampaian laporan pimpinan komisi/pimpinan gabungan komisi/pimpinan panitia khusus yang berisi pendapat fraksi dan hasil pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf; dan permintaan persetujuan dari anggota secara lisan oleh pimpinan rapat paripurna. (b) pendapat akhir kepala daerah.

4) Pengundangan

Perda yang telah ditetapkan, diundangkan dalam lembaran daerah. Lembaran daerah merupakan penerbitan resmi pemerintah daerah. Pengundangan merupakan pemberitahuan secara formal suatu Perda, sehingga mempunyai daya ikat pada masyarakat. Perda yang telah diundangkan disampaikan kepada Menteri dan/atau gubernur untuk dilakukan klarifikasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tambahan lembaran daerah memuat penjelasan Perda dicantumkan nomor tambahan lembaran daerah ditetapkan bersamaan dengan pengundangan Perda.

5) Penyebarluasan

Penyebarluasan Perda yang telah diundangkan dalam Lembaran Daerah dilakukan bersama oleh DPRD dan pemerintah daerah. Naskah produk hukum daerah yang disebarluaskan harus merupakan salinan naskah yang telah diautentifikasi dan diundangkan dalam Lembaran Daerah, Tambahan Lembaran Daerah, dan Berita Daerah.

Unsur-unsur penyelenggara pemerintahan daerah dituntut kemampuannya untuk dapat menetapkan kebijakan-kebijakan daerah dalam melaksanakan otonomi daerah sesuai dengan fungsinya masing-masing dan selanjutnya diterjemahkannya ke dalam peraturan-peraturan daerah yang memenuhi unsur-unsur filosofis, yuridis dan sosiologis. Serta memahami nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila sebagai dasar dan ideologi negara serta dasar filosofis bangsa dan negara, konstitusi, asas-asas peraturan perundang-undangan serta teknik penyusunan peraturan perundang-undangan.

Peraturan daerah harus sesuai dengan keadaan masyarakat di mana peraturan daerah tersebut diberlakukan.

Untuk merancang sebuah perda, perancang pada dasarnya harus menyiapkan diri secara baik dan menguasai hal-hal sebagai berikut: (1) analisa data tentang persoalan sosial yang

akan diatur, (2) kemampuan teknis perundang-undangan, (3) pengetahuan teoritis tentang pembentukan aturan, (4) hukum perundang-undangan baik secara umum maupun khusus tentang perda.

3.3.2. Permendagri 53 tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah

A. Peran Prolegda

Penyusunan produk hukum daerah yang bersifat pengaturan berbentuk Perda atau nama lainnya dilakukan berdasarkan Prolegda. Prolegda adalah instrumen perencanaan program pembentukan Perda yang disusun secara terencana, terpadu dan sistematis. Agar produk Perda dapat dilaksanakan penyusunannya, maka harus dapat diyakinkan bahwa Usulan Ranperda Bangunan Gedung telah masuk di dalam Prolegda.

Penyusunan secara terencana memiliki tujuan agar terbentuk skala prioritas berdasarkan kebutuhan dan tuntutan pembentukan peraturan daerah dalam rangka mewujudkan system hukum yang berlaku di daerah dengan semua elemennya serta saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam penyelenggaraan pemerintahan dan kemasyarakatan.

Penyusunan Raperda secara terpadu, memerlukan keharmonisan dan kesepahaman bukan hanya antara DPRD dan Pemerintah Kabupaten/Kota namun peran partisipasi masyarakat dibutuhkan mulai dari penelitian dan penyusunan naskah akademik, sampai dalam proses legislasi di DPRD.

Secara prosedur formal, seluruh proses penyusunan produk hukum daerah adalah '*black box*' bagi masyarakat yang ingin mengusulkan atau berpartisipasi dalam penyusunan suatu produk hukum daerah. Masyarakat dapat memberikan usulan untuk penyusunan produk hukum daerah secara formal dengan mengusulkannya melalui Unit Kerja (SKPD) terkait di pemerintah daerah atau melalui DPRD.

Sistematis, seluruh tahapan Prolegda mulai dari Perencanaan, Penyusunan, Pembahasan, penetapan hingga penyebarluasan/sosialisasi dilaksanakan secara berkesinambungan, koordinatif, integratif dan komprehensif untuk menjaga agar Perda tetap berada dalam kesatuan sistem hukum nasional.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Penyusunan Prolegda Kabupaten/Kota dilaksanakan oleh DPRD Kabupaten dan Pemerintah Kabupaten. dan ditetapkan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun didasarkan skala prioritas, dilakukan setiap tahun sebelum penetapan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Dalam penyusunan Prolegda, Daftar Rancangan Perda didasarkan atas :

- 1) Perintah Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi
- 2) Rencana Pembangunan Daerah
- 3) Penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas perbantuan
- 4) Aspirasi Masyarakat

Dalam penyusunan Prolegda antara DPRD dan Pemerintah Kabupaten dikoordinir oleh DPRD Kabupaten melalui alat kelengkapan DPRD yang khusus menangani bidang legislasi. Sedangkan Penyusunan Prolegda di lingkungan Pemerintah Kabupaten dikoordinasi oleh Bagian Hukum dengan mengikutsertakan instansi terkait. Ketentuan mengenai tata cara penyusunan prolegda di lingkungan DPRD Kabupaten diatur dengan Peraturan DPRD Kabupaten dan Prolegda di Lingkungan Pemerintah Kabupaten diatur dengan Peraturan Bupati. Hasil penyusunan Prolegda antara DPRD dan Pemerintah Kabupaten disepakati menjadi Prolegda dan ditetapkan dalam Rapat Paripurna DPRD Kabupaten.

Dalam keadaan tertentu DPRD atau Bupati dapat mengajukan Raperda di luar Prolegda yang telah ditetapkan dalam hal :

- 1) Untuk mengatasi keadaan luar biasa, keadaan konflik atau bencana alam.
- 2) Akibat kerjasama dengan pihak lain.
- 3) Keadaan tertentu lainnya yang memastikan adanya urgensi atas suatu raperda yang dapat disetujui bersama oleh alat kelengkapan DPRD atau Pemerintah Kabupaten yang khusus menangani bidang legislasi.

B. Persiapan Penyusunan Perda di Lingkungan Pemerintah Daerah

Raperda disusun dan diproses melalui prosedur sebagai berikut:

- 1) Kepala daerah memerintahkan kepada pimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda berdasarkan Prolegda.
- 2) Pimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 disertai naskah akademik dan/atau penjelasan atau keterangan yang memuat pokok pikiran dan materi muatan yang diatur.
- 3) Rancangan Perda diajukan kepada biro hukum provinsi atau bagian hukum kabupaten/kota.
- 4) Rancangan Perda yang disertai naskah akademik telah melalui pengkajian dan penyesuaian, yang terdiri atas: latar belakang dan tujuan penyusunan; sasaran yang akan diwujudkan; pokok pikiran, ruang lingkup, atau objek yang akan diatur; dan jangkauan dan arah pengaturan.
- 5) Naskah akademik disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Judul;

Kata pengantar

Daftar isi terdiri dari:

a. BAB I: Pendahuluan

b. BAB II: Kajian teoritis dan praktik empiris

c. BAB III: Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait

d. BAB IV: Landasan filosofis, sosiologis dan yuridis

e. BAB V: Jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan Perda

f. BAB VI: Penutup

Daftar pustaka

Lampiran Rancangan Perda, jika diperlukan.

- 6) Rancangan Perda yang berasal dari kepala daerah dikoordinasikan oleh biro hukum provinsi atau bagian hukum kabupaten/kota untuk pengharmonisasian, pembulatan, dan pematapan konsepsi.

- 7) Pengharmonisasian, pembulatan, dan pementapan konsepsi dapat mengikutsertakan instansi vertikal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- 8) Ketua Tim melaporkan perkembangan Ranperda dan/atau permasalahan kepada sekda.
- 9) Ketua Tim mengajukan Ranperda kepada Kepala Daerah setelah mendapat persetujuan paraf koordinasi dari Biro/Bag Hukum dan Sekda.
- 10) Kepala Daerah menyampaikan Ranperda kepada DPRD untuk dilakukan Pembahasan.

C. Tim Penyusunan Rancangan Perda

Tim penyusun Ranperda terdiri atas:

- 1) Kepala daerah membentuk Tim penyusunan Rancangan Perda.
- 2) Susunan keanggotaan Tim terdiri dari:
 - a) Penanggungjawab: Kepala Daerah
 - b) Pembina: Sekretaris Daerah
 - c) Ketua: Kepala SKPD pemrakarsa penyusunan
 - d) Sekretaris: Provinsi: Kepala Biro Hukum; atau Kabupaten/Kota: Kepala Bagian Hukum
 - e) Anggota: SKPD terkait sesuai kebutuhan
- 3) Tim ditetapkan dengan keputusan kepala daerah.

3.4. TEKNIS SUBSTANSI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

3.4.1. Perpres Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Peraturan Presiden yang terkait dengan Pembangunan Bangunan Gedung Negara adalah Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA.

Didalam Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 disebutkan pengertian dari Bangunan Gedung Negara, yaitu pada **Pasal 1 Ayat 1**:

“Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara/daerah sehingga harus fungsional dan memenuhi keselamatan bangunan dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, atau perolehan lainnya yang sah”.

Diwilayah Kabupaten Malang terdapat beberapa bangunan gedung Negara yang saat ini berfungsi sebagai Kantor Pemerintahan, Kantor Swasta maupun untuk kegiatan Jasa dan Pariwisata.

3.4.2. Permen PU Dalam Bidang PBL

3.4.2.1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 ini bertujuan untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung yang selamat, sehat, nyaman, dan memberikan kemudahan bagi penghuni dan/atau pengguna bangunan gedung, serta efisien, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Pedoman ini memberikan arahan tentang **fungsi, klasifikasi dan persyaratan teknis** Bangunan Gedung. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang ini akan

menjadi materi pokok yang digali untuk menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten/Kota.

Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diarahkan di dalam Pasal 3. Sedangkan Persyaratan Teknis Bangunan Gedung diarahkan di dalam Pasal 4. Secara terinci kedua pasal tersebut di atas diuraikan di dalam lampiran peraturan menteri ini.

- 1) Fungsi Bangunan Gedung menguraikan fungsi utama bangunan sebagai tempat tinggal (hunian), tempat ibadah, tempat usaha, tempat kegiatan sosial dan budaya, fungsi khusus (tingkat kerahasiaan dan resiko tinggi), dan bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.
- 2) Bangunan Gedung diklasifikasikan berdasarkan: tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- 3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung terdiri dari:
 - a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi:
 - peruntukan lokasi dan intensitas bangunan,
 - arsitektur bangunan gedung:
 - ❖ persyaratan pemanipulan bangunan gedung,
 - ❖ tata ruang dalam,
 - ❖ keseimbangan, keserasian dan keselarasan dengan lingkungan.
 - pengendalian dampak lingkungan:
 - ❖ dampak penting,
 - ❖ ketentuan pengelolaan dampak lingkungan,
 - ❖ ketentuan UKL dan UPL.
 - rencana tata bangunan dan lingkungan:
 - ❖ tindak lanjut RTRW dan/atau RTRK,
 - ❖ muatan materi RTBL,
 - ❖ penyusunan RTBL,
 - pembangunan gedung di atas/di bawah tanah, air dan prasarana/sarana umum.
 - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung yang meliputi:
 - persyaratan keselamatan bangunan gedung:
 - ❖ persyaratan struktur bangunan gedung,
 - ❖ persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran,
 - ❖ persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan kelistrikan.
 - persyaratan kesehatan bangunan gedung:
 - ❖ persyaratan system penghawaan,
 - ❖ persyaratan system pencahayaan,
 - ❖ persyaratan sanitasi,
 - ❖ persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.
 - persyaratan kenyamanan bangunan gedung:
 - ❖ persyaratan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung,
 - ❖ persyaratan kenyamanan kondisi udara dalam ruang,
 - ❖ persyaratan kenyamanan pandangan,

- ❖ persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.
- persyaratan kemudahan bangunan gedung:
 - ❖ persyaratan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung.

3.4.2.2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum ini menjelaskan tentang ketentuan:

- 1) Persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas pada bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi:
 - a. Ukuran dasar ruang;
 - b. Jalur pedestrian;
 - c. Jalur pemandu;
 - d. Area parkir;
 - e. Pintu;
 - f. Ram;
 - g. Tangga;
 - h. Lif;
 - i. Lif tangga (stairway lift);
 - j. Toilet;
 - k. Pancuran;
 - l. Wastafel;
 - m. Telepon;
 - n. Perlengkapan dan Peralatan Kontrol;
 - o. Perabot;
 - p. Rambu dan Marka.
- 2) Pengaturan penyediaan fasilitas dan aksesibilitas pada bangunan gedung dan Lingkungan yang diarahkan untuk dapat diatur di dalam Peraturan Daerah.

3.4.2.3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Rusuna Bertingkat Tinggi

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum ini mengatur tentang persyaratan bangunan rumah susun sederhana bertingkat tinggi yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah, yang meliputi ketentuan administrative dan ketentuan teknis.

Ketentuan administratif rusuna bertingkat tinggi yang meliputi kejelasan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan, status perizinan termasuk izin mendirikan bangunan gedung (IMB).

Ketentuan teknis rusuna bertingkat tinggi meliputi:

- 1) Ketentuan teknis tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi dan intensitas, arsitektur, serta persyaratan dampak lingkungan.
- 2) Ketentuan teknis keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Muatan ketentuan teknis tersebut di atas seturut dengan yang tertuang pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

3.4.2.4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;

Peraturan Menteri ini memberikan panduan dalam penataan bangunan dan lingkungan. Materi pokok daripada Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) meliputi:

- 1) Program Bangunan dan Lingkungan,
- 2) Rencana Umum dan Panduan Rancangan,
- 3) Rencana Investasi,
- 4) Ketentuan Pengendalian Rencana, dan
- 5) Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.

Pedoman Umum RTBL ini diterapkan pada kawasan baru berkembang cepat, kawasan terbangun, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan kawasan gabungan atau campuran dari keempat jenis kawasan tersebut. Cakupan penyusunan dokumen RTBL meliputi:

- a. perbaikan kawasan, seperti penataan lingkungan permukiman/kumuh/nelayan (perbaikan kampung), perbaikan desa pusat pertumbuhan, perbaikan kawasan, serta pelestarian kawasan;
- b. pengembangan kembali kawasan, seperti peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, revitalisasi kawasan, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pascabencana;
- c. pembangunan baru kawasan, seperti pembangunan kawasan permukiman (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun – Berdiri Sendiri), pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan terpilih pusat pertumbuhan desa (KTP2D), pembangunan kawasan perbatasan, dan pembangunan kawasan pengendalian ketat (*high-control zone*);
- d. pelestarian/pelindungan kawasan, seperti pengendalian kawasan pelestarian, revitalisasi kawasan, serta pengendalian kawasan rawan bencana.

3.4.2.5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum ini dimaksudkan menjadi acuan bagi pemerintah daerah, khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung, dalam menetapkan kebijakan operasional izin mendirikan bangunan gedung.

Pedoman teknis ini bertujuan untuk terwujudnya bangunan gedung yang didirikan dengan memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsinya, guna mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, yang diselenggarakan secara tertib untuk menjamin keandalan teknis bangunan gedung, serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Materi pokok di dalam Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung ini terdiri dari:

- 1) Tata Cara Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang meliputi:
 - a. Pola umum pengaturan IMB,
 - b. Proses IMB,
 - c. Tata cara pengesahan dokumen rencana teknis,
 - d. Pemeriksaan permohonan IMB,
 - e. Keleengkapan dokumen IMB,
 - f. Perubahan rencana teknis dalam tahap pelaksanaan konstruksi,
 - g. Jangka waktu proses penerbitan IMB, dan
 - h. Pembekuan dan pencabutan IMB.
- 2) Persyaratan Permohonan IMB:
 - a. Persyaratan administratif dokumen untuk permohonan IMB,
 - b. Persyaratan teknis dokumen untuk permohonan IMB,
 - c. Penyedia jasa, dan
 - d. Pelaksana pengurusan permohonan IMB.
- 3) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Gedung:
 - a. Ketentuan khusus perizinan,
 - b. Jenis kegiatan dan obyek yang dikenakan retribusi,
 - c. Penghitungan besarnya retribusi IMB,
 - d. Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB,
 - e. Tarif retribusi IMB, dan
 - f. Dokumen IMB.
- 4) Pembinaan.

3.4.2.6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi (SLF) ini sangat erat terkait dengan kelayakan bangunan gedung untuk dapat difungsikan seperti tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG). Pedoman SLF ini menjabarkan ketentuan di dalam PPBG pada Pasal 71.

Muatan Pedoman SLF ini terdiri dari:

- 1) Tata Cara Penerbitan dan Perpanjangan SLF,
- 2) Pelaksanaan pengurusan permohonan SLF,
- 3) Dokumen SLF, dan
- 4) Pelaksana pemeriksaan kelaikan fungsi dan pemeriksaan berkala.

3.4.2.7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Tenaga Ahli Bangunan Gedung (TABG) ini merupakan penjabaran dari Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 66, dan pada setiap pasal tentang persyaratan teknis yang memerlukan pertimbangan teknis dari TABG.

Pedoman TABG ini menguraikan tentang:

- 1) Tugas dan fungsi TABG,

- 2) Pembentukan TABG,
- 3) Tata tertib pelaksanaan tugas TABG, dan
- 4) Pembiayaan TABG.

3.4.2.8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara (BGN) ini bertujuan agar bangunan gedung negara diselenggarakan sesuai dengan fungsinya, memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta efisien dalam penggunaan sumber daya, serasi dan selaras dengan lingkungannya, dan penyelenggaraan pembangunan BGN dapat berjalan dengan tertib, efektif, dan efisien.

Lingkup materi di dalam Pedoman Teknis Pembangunan BGN terdiri dari:

- 1) **Persyaratan Bangunan Gedung Negara**, meliputi ketentuan tentang klasifikasi bangunan gedung negara, tipe rumah negara, standar luas bangunan gedung negara, persyaratan administratif, dan persyaratan teknis bangunan gedung negara.
- 2) **Tahapan Pembangunan Bangunan Gedung Negara**, meliputi ketentuan tentang persiapan, perencanaan konstruksi, dan pelaksanaan konstruksi.
- 3) **Pembiayaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara**, meliputi ketentuan umum, standar harga satuan tertinggi, komponen biaya pembangunan, pembiayaan bangunan/komponen bangunan tertentu, biaya pekerjaan non standar, dan prosentase komponen pekerjaan bangunan gedung negara.
- 4) **Tata Cara Pembangunan Bangunan Gedung Negara**, meliputi ketentuan tentang penyelenggara pembangunan bangunan gedung negara, organisasi dan tata laksana, penyelenggaraan pembangunan tertentu, pemeliharaan/perawatan bangunan gedung negara, serta pembinaan dan pengawasan teknis.
- 5) **Pendaftaran Bangunan Gedung Negara**, meliputi tujuan, sasaran dan metode pendaftaran, pelaksanaan pendaftaran, dan dokumen pendaftaran bangunan gedung negara.

3.4.2.9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Perawatan dan Pemeliharaan Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Perawatan dan Pemeliharaan Bangunan Gedung ini merupakan pelaksanaan daripada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 79 dan Pasal 80 tentang Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung.

Muatan peraturan tentang Perawatan dan Pemeliharaan Bangunan Gedung ini meliputi:

- 1) Manajemen dan Persyaratan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- 2) Lingkup Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, dan
- 3) Tata Cara dan Metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

3.4.2.10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran (RISPK) ini terkait dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 32 dan pasal-pasal lain yang menyertainya tentang Keselamatan bangunan Gedung, pada lingkup skala makro (perkotaan). Pedoman teknis ini memuat materi antara lain tentang:

- 1) RISPK,
- 2) Rencana Sistem Pencegahan Kebakaran,
- 3) Rencana Sistem Penanggulangan Kebakaran, dan
- 4) Peran Pemda dan pemangku kepentingan lainnya.

3.4.2.11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan ini terkait dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 32 dan pasal-pasal lain yang menyertainya tentang Keselamatan bangunan Gedung, pada lingkup skala mikro (bangunan gedung).

Pedoman teknis ini memuat materi antara lain tentang:

- 1) Akses dan pasokan air untuk pemadaman kebakaran,
- 2) Sarana penyelamatan,
- 3) Sistem proteksi pasif,
- 4) Sistem proteksi aktif,
- 5) Utilitas bangunan gedung,
- 6) Pencegahan kebakaran pada bangunan gedung,
- 7) Pengelolaan proteksi kebakaran pada bangunan gedung, dan
- 8) Pengawasan dan pengendalian.

3.4.2.12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan ini merupakan kelanjutan daripada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran (RISPK).

Muatan daripada pedoman teknis ini terdiri dari:

- 1) **Manajemen Proteksi Kebakaran Kota**, yaitu Wilayah Manajemen Kebakaran (WMK), prasarana dan sarana proteksi kebakaran kota, organisasi proteksi kebakaran kota, tata laksana operasional, SDM dan pendidikan pelatihan, peran serta masyarakat dan pengendalian teknis.
- 2) **Manajemen Proteksi Kebakaran Lingkungan**, yaitu Wilayah Manajemen Kebakaran Lingkungan, prasarana dan sarana proteksi kebakaran lingkungan, organisasi proteksi

kebakaran lingkungan, tata laksana operasionallingkungan, SDM, pembinaan dan pelatihan.

- 3) **Manajemen Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung**, yaitu Unit Manajemen Kebakaran Bangunan Gedung, prasarana dan sarana proteksi kebakaran dalam bangunan gedung dan keselamatan jiwa, organisasi proteksi kebakaran bangunan gedung, tata laksana operasional, dan SDM.

3.4.2.13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung ini merupakan pelaksanaan daripada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 79 ayat (4).

Muatan daripada peraturan menteri ini terdiri dari:

- 1) Pelaksanaan pemeriksaan berkala,
- 2) Daftar simak dan evaluasi hasil pemeriksaan, dan
- 3) Jenis-jenis kerusakan.

3.4.2.14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung ini merupakan pelaksanaan daripada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 12 dan Pasal 13.

Muatan daripada peraturan menteri ini terdiri dari:

- 1) Penyelenggaraan pendataan bangunan gedung,
- 2) Persyaratan pendataan bangunan gedung,
- 3) Tata cara pelaksanaan pendataan bangunan gedung, dan
- 4) Pembinaan teknis.

3.4.2.15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan ini terkait dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 27 dan Pasal 28 tentang RTBL yang terkait langsung dengan upaya-upaya pelestarian kawasan ataupun bangunan gedung.

3.4.2.16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/PRT/M/2014 tentang Pengelolaan Air Hujan pada Bangunan dan Persilnya

3.4.2.17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya

3.4.2.18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau

3.4.2.19. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 08 tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan

Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan ini terkait dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 31 tentang Keandalan Bangunan Gedung.

Muatan daripada peraturan ini yaitu meliputi:

- 1) Kriteria bangunan ramah lingkungan,
- 2) Sertifikasi bangunan ramah lingkungan, dan
- 3) Registrasi lembaga sertifikasi bangunan ramah lingkungan.

3.4.2.20. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 1077/MENKES/PER/V/2011 tentang Pedoman Penyehatan Udara Dalam Ruang Rumah

Peraturan Menteri Kesehatan tentang Pedoman Penyehatan Udara Dalam Ruang Rumah ini terkait dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (PPBG), pada Pasal 38, 39, 40, dan 41 tentang Persyaratan Kesehatan yang terkait dengan ventilasi udara, pencahayaan, dan temperatur udara.

Muatan daripada peraturan ini yaitu meliputi:

- 1) Persyaratan kualitas udara dalam ruang rumah,
- 2) Upaya penyehatan, dan
- 3) Tata laksana pengawasan kualitas udara dalam ruang rumah.

3.4.2.21. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSh) ini memuat tentang:

- 1) Kebutuhan minimal masa dan ruang,
- 2) Kebutuhan kesehatan dan kenyamanan,
- 3) Konsep dan pola pertumbuhan RSh,
- 4) Lingkungan perumahan RSh,
- 5) Spesifikasi teknis dan kebutuhan bahan, dan
- 6) Proses pelaksanaan.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1. LANDASAN FILOSOFIS

Perundang-undangan dihasilkan mempunyai landasan filosofis (*filosofische grondslag*) apabila rumusannya atau norma-normanya mendapatkan pembenaran (*rechtvaardiging*) dikaji secara filosofis. Jadi undang-undang tersebut mempunyai alasan yang dapat dibenarkan apabila dipikirkan secara mendalam.

Sesuai amanat UUD 1945, pemerintah daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi luas kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Disamping itu melalui otonomi luas, daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Hal ini kemudian lahir pada UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, menegaskan bahwa pemerintahan daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ini ditentukan menjadi urusan Pemerintah. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah, pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Dengan ditetapkannya UU PEMDA, maka paradigma pembangunan daerah berubah menjadi paradigma daerah membangun yang didekati dengan prinsip: (i) pelaksanaan otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggungjawab; (ii) asas keseimbangan pertumbuhan antar daerah serta antar desa dan kota; (iii) pemberdayaan masyarakat; serta (iv) pemberdayaan potensi sumber daya alam dengan berpegang pada kelestarian lingkungan hidup.

Lebih jauh diungkapkan bahwa pemberian otonomi daerah dan desentralisasi fiskal dari pemerintah pusat ke daerah dimaksudkan untuk mempercepat pembangunan daerah agar dapat tercipta antara lain: (i) peningkatan pelayanan dan kesejahteraan seluruh masyarakat di daerah; (ii) berkembangnya kehidupan yang demokratis yang disertai dengan peningkatan peran serta masyarakat dalam perencanaan pembangunan di daerah; serta (iii) terpeliharanya hubungan yang serasi antara pusat dan daerah serta antar daerah dalam rangka menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

UU Nomor 34 Tahun 2004 mengisyaratkan adanya 4 (empat) pilar yang mendukung pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, yaitu: (i) kapasitas aparat daerah; (ii) kapasitas kelembagaan daerah; (iii) kapasitas keuangan daerah, dan (iv) kapasitas lembaga nonpemerintah di daerah. Dari keempat pilar tersebut yang menjadi bahan perdebatan adalah mengenai keuangan daerah, khususnya menyangkut jaminan dan ketersediaan pendanaan yang memadai bagi pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah daerah.

4.2. LANDASAN SOSIOLOGIS

Peraturan perundang-undangan dikatakan mempunyai landasan atau dasar sosiologis (*sociologische grondslag*) apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Kondisi dan kenyataan ini dapat berupa kebutuhan atau tuntutan yang dihadapi oleh masyarakat, kecenderungan dan harapan masyarakat. Dengan memperhatikan kondisi semacam ini peraturan perundang-undangan diharapkan dapat diterima oleh masyarakat dan mempunyai daya laku secara efektif.

Bertalian dengan hal tersebut, maka dikenal dengan dua teori yaitu:

- 1) Teori kekuasaan (*machttheorie*), yang pada pokoknya menyatakan bahwa kaedah hukum mempunyai kelakuan sosiologis, apabila dipaksakan berlakunya oleh penguasa, diterima ataupun tidak oleh warga-warga masyarakat.
- 2) Teori pengakuan (*Anerkennungstheorie*) yang berpokok pangkal pada pendapat, bahwa kelakuan kaedah hukum didasarkan pada penerimaan atau pengakuan oleh mereka kepada siapa kaedah hukum tersebut tertuju.

Secara sosiologis, Peraturan Daerah yang disusun mengindikasikan bahwa hukum sebagai sarana rekayasa sosial dalam masyarakat akan menimbulkan perubahan sosial, perubahan sosial yang diakibatkan oleh perubahan hukum. Dalam kerangka pembentukan badan usaha milik daerah diharapkan untuk dapat terjadinya peningkatan pendapatan asli daerah yang akan berdampak langsung pada peningkatan kualitas pelayanan publik dan pembiayaan pembangunan daerah.

Secara dasar sosiologis, naskah akademik disusun dengan mengkaji realitas masyarakat yang meliputi kebutuhan hukum masyarakat, aspek sosial ekonomi dan nilai-nilai yang hidup dan berkembang (rasa keadilan masyarakat). Tujuan kajian sosiologis ini adalah untuk menghindari tercerabutnya peraturan perundang-undangan yang dibuat dari akar-akar sosialnya di masyarakat. Banyaknya peraturan perundang-undangan yang setelah diundangkan kemudian ditolak oleh masyarakat, merupakan cerminan peraturan perundang-undangan yang tidak memiliki akar sosial yang kuat.

4.3. LANDASAN YURIDIS

Landasan yuridis (*rechtground*) atau disebut juga dengan landasan hukum adalah dasar yang terdapat dalam ketentuanketentuan hukum yang lebih tinggi derajatnya. Landasan yuridis dibedakan pula menjadi dua macam, yaitu:

- a. Segi Formal yaitu ketentuan hukum yang memberikan wewenang kepada badan pembentuknya.
- b. Segi material adalah ketentuan-ketentuan hukum tentang masalah atau persoalan apa yang harus diatur.

Konsekuensi dari penerapan otonomi daerah yaitu setiap daerah dituntut untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) guna membiayai urusan rumah tangganya sendiri. Peningkatan ini ditujukan untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik sehingga dapat menciptakan tata pemerintahan yang lebih baik (*good governance*). Oleh karena itu, perlu

dilakukan usaha-usaha untuk meningkatkan penerimaan dari sumber-sumber penerimaan daerah.

Penerimaan PAD merupakan salah satu sumber penerimaan yang paling penting bagi daerah untuk menopong pembiayaan rutin dan pembangunan disuatu daerah otonom, selain itu PAD juga sering dijadikan tolok ukur kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan.

Berkenaan dengan sumber pendapatan daerah, yang tertuang dalam Pasal 157, digariskan bahwa sumber pendapatan daerah dalam APBD untuk pelaksanaan desentralisasi terdiri atas:

- (i) pendapat asli daerah, yang terdiri dari (a) hasil pajak daerah; (b) hasil retribusi daerah; (c) hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan (d) lain-lain pendapatan asli daerah yang sah;
- (ii) dana perimbangan;
- (iii) pinjaman daerah; serta
- (iv) lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Berkenaan dengan pajak dan retribusi daerah, Pasal 158 ayat (1) UU PEMDA menggariskan bahwa pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan dengan UU yang pelaksanaannya di daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.

Peraturan daerah itu dikatakan berlaku secara yuridis apabila penentuannya berdasarkan kaedah yang lebih tinggi tingkatnya. Hal ini berhubungan dengan teori "stufenbau" dari Kelsen, Zevenbergen menyatakan bahwa suatu kaedah hukum mempunyai kelakuan yuridis, jikalau kaedah tersebut terbentuk menurut cara yang telah ditetapkan. Suatu norma hukum dapat dikatakan berlaku apabila:

- 1) Dirumuskan secara teratur menurut kaedah-kaedah bahasa Indonesia dengan menggunakan kaia-kata menjadi satu kalimat yang berarti.
- 2) Ada pembuatnya, yaitu instansi yang benwenang untuk menetapkan.
- 3) Adanya asas yang menjadi dasar bagi norma hukum itu.
- 4) Norma hukum itu ditujukan pada kelompok manusia.
- 5) Norma hukum itu hanya dilujukan kepada orang-orang yang dapat dianggap bertanggung jawab.
- 6) Norma hukum itu ditujukan kepada manusia.

Untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, Pemerintah Daerah telah diberikan kewenangan yang lebih besar dalam usaha untuk mendongkrak PAD. Berkaitan dengan pemberian kewenangan tersebut sesuai dengan Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, perluasan kewenangan mengenai otoritas PAD tersebut dilakukan dengan memperluas basis pengelolaan kekayaan milik daerah.

4.4. LANDASAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIS

Umumnya, teori-teori perundang-undangan hanya menyebutkan tiga aspek kajian untuk mengukur baik-tidaknya suatu peraturan perundang-undangan, yaitu dari aspek filosofis, yuridis, dan sosiologis. Akan tetapi, sebuah peraturan perundang-undangan

(termasuk peraturan daerah) tidak bisa sama sekali dilepaskan dari unsur-unsur politis dalam pembentukannya. Aspek politis pada dasarnya mengedepankan persoalan tarik-ulur kepentingan antara pemerintah dan masyarakat. Dalam Naskah Akademik pun kajian terhadap aspek ini perlu dilakukan. Bagaimana sesungguhnya kemauan politik dari pemerintah, dan bagaimana bargaining power dari kemauan politik pemerintah ini ketika berhadapan dengan kepentingan masyarakat, terutama dalam era demokrasi seperti saat ini.

Tidak kurang pentingnya juga kajian-kajian dari berbagai aspek terkait, antara lain, dari aspek ekonomi dan ekologi, yang akan lebih memperkaya Naskah Akademik dan pada tahap selanjutnya juga akan lebih menyempurnakan substansi peraturan perundang-undangan (peraturan daerah) yang akan dibuat. Jika kondisi memungkinkan maka sesungguhnya proses pembentukan peraturan perundang-undangan (termasuk peraturan daerah) perlu menggunakan apa yang disebut proses regulatory impact assessment (RIA), yang berguna untuk mengetahui sejauhmana dampak ekonomis yang timbul dari peraturan tersebut bila sudah terbentuk dan diberlakukan di tengah-tengah masyarakat.

Selain itu, urgensi lainnya adalah dalam Naskah Akademik diberikan gambaran mengenai substansi, materi dan ruang lingkup dari peraturan daerah yang akan dibuat. Dalam hal ini dijelaskan mengenai konsepsi, pendekatan, dan asas-asas dari materi hukum yang perlu diatur, serta pemikiran-pemikiran normanya. Mengenai asas-asas dari materi hukum, pada dasarnya tidak semata-mata terikat pada asas-asas yang telah ditentukan dalam Pasal 6 UU No. 10 tahun 2004 jo. Pasal 138 UU No. 32 tahun 2004, tetapi juga perlu mencermati nilai-nilai, asas-asas hukum adat atau kearifan tradisional yang masih hidup dan berkembang dalam kehidupan masyarakat setempat. Juga dipertimbangkan asas resiko (risk management) yang mau tidak mau akan timbul atau dihadapi nantinya jika peraturan daerah itu sudah terbentuk atau telah diberlakukan. Dengan dituangkannya asas resiko ini, paling tidak sudah ada antisipasi terhadap resiko-resiko negatif yang kemungkinan besar terjadi sebagai konsekuensi dari adanya peraturan daerah terkait.

Naskah Akademik juga memberikan ruang bagi para pengambil keputusan yang berwenang untuk membahas dan menetapkan peraturan daerah (baik pemerintah daerah maupun Dewan perwakilan Rakyat Daerah) untuk mempertimbangan apakah substansi/materi yang terkandung dalam Naskah Akademik itu layak diatur dalam bentuk peraturan daerah atau tidak, dan apakah hanya perlu satu peraturan daerah atau dimungkinkan untuk dituangkan dalam lebih dari satu peraturan (mungkin peraturan sederajat atau peraturan pelaksanaan).

Berkaitan dengan seringnya terjadi pembatalan terhadap peraturan-peraturan daerah yang dianggap bermasalah, Naskah Akademik diharapkan dapat meminimalisir terjadinya pembatalan demikian, karena didasarkan atas hasil kajian/penelitian yang komprehensif.

Pada kenyataannya, meskipun bukan merupakan suatu keharusan, keberadaan Naskah Akademik sangat diperlukan dalam proses pembentukan peraturan daerah. Oleh karena itu, ke depan perlu dipertimbangkan oleh para pembuat peraturan daerah untuk terlebih dahulu menyusun Naskah Akademik dalam proses pembentukan peraturan daerah, mengingat banyak manfaat yang dapat diambil dari Naskah Akademik dalam keseluruhan proses pembentukan peraturan daerah, mulai dari perencanaan, pembahasan, sampai pada pemberlakuan atau pelaksanaannya.

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

5.1. Ketentuan Umum

Ketentuan umum yang akan dimuat di dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Malang tentang Bangunan Gedung mengacu pada:

- 1) Undang-undang RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 2) Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 4) Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
- 7) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
- 8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung;
- 9) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
- 10) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- 11) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Perawatan dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;
- 12) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
- 13) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung
- 14) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan
- 15) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/PRT/M/2014 tentang Pengelolaan Air Hujan pada Bangunan dan Persilnya
- 16) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya
- 17) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau

Hal-hal yang perlu dimuat sebagai ketentuan umum di dalam Perda Bangunan Gedung Kabupaten Malang dengan mempertimbangkan muatan lokalnya yaitu:

- a) Definisi unsur lembaga pengelola daerah;

- b) Definisi bangunan gedung menurut fungsi/penggunaannya, klasifikasinya;
- c) Definisi terkait dengan persyaratan/ketentuan perizinan perencanaan ruang kota;
- d) Definisi acuan bangunan gedung;
- e) Definisi terkait dengan pertimbangan perencanaan, pemanfaatan, pengelolaan, dan pembinaan bangunan gedung;
- f) Definisi terkait dengan pelaku perencanaan dan pembangunan;
- g) Definisi terkait dengan kekhasan lokal; dan
- h) Definisi terkait dengan peran masyarakat, pembinaan dan perlindungan; serta
- i) Hal-hal lain yang perlu didefinisikan terkait dengan kekhasan/perbedaan penyelenggaraan bangunan gedung dibandingkan dengan ketentuan pada umumnya.

5.2. Fungsi Dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung untuk Kabupaten Malang akan diuraikan menurut hasil identifikasi data primer yang dilakukan, dengan menggunakan pengelompokan fungsi dan klasifikasi menurut ketentuan perundangan dan standar yang telah ditetapkan. Perbandingan dengan ketentuan di dalam Peraturan Menteri PU Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung dengan hasil survey adalah sebagai berikut:

Tabel 5.1.
Perbandingan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung menurut Permen PU No.29/PRT/M/2006 terhadap Hasil Survey Primer

NO	PERMEN PU No.29/PRT/M/2006	HASIL SURVEY PRIMER	KETERANGAN
I	FUNGSI		
a	Hunian: tunggal, jamak, campuran, sementara	Mengikuti	
b	Keagamaan: masjid/musholla, gereja/kapel, pura, vihara, kelenteng	Mengikuti	
c	Usaha: perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata/rekreasi, terminal, tpt penyimpanan	Mengikuti	
d	Sosial & budaya: pendidikan, kesehatan, kebudayaan, laboratorium, umum,	Mengikuti	
e	Khusus: kerahasiaan tinggi, risiko tinggi	Tidak ada	
f	Lebih satu fungsi	Mengikuti	
II	KLASIFIKASI		
a	Fungsi:		
	Klas 1: hunian biasa	Mengikuti	
	Klas 2: hunian lebih 2 unit terpisah	Mengikuti	
	Klas 3: hunian asrama, hotel, sekolah, panti, kesehatan, sejenis	Mengikuti	
	Klas 4: hunian campuran	Mengikuti	
	Klas 5: kantor	Mengikuti	
	Klas 6: perdagangan	Mengikuti	
	Klas 7: pergudangan	Mengikuti	
	Klas 8: laboratorium, industri, bengkel	Mengikuti	
	Klas 9: pelayanan umum	Mengikuti	
	Klas 10: prasarana/sarana terpisah	Sarana/prasarana pariwisata	Bangunan permainan
	Lainnya	Mengikuti	
b	Kompleksitas: sederhana, tidak sederhana, khusus	Mengikuti	
c	Permanensi: permanen, semi permanen,	Mengikuti	

NO	PERMEN PU No.29/PRT/M/2006	HASIL SURVEY PRIMER	KETERANGAN
	darurat		
d	Risiko kebakaran: tinggi, sedang, rendah	Mengikuti	
e	Zona gempa: 1, 2, 3, 4, 5, 6	Zona 2,3	
f	Kepadatan lokasi: padat, sedang, renggang	Mengikuti	
g	Ketinggian: bertingkat tinggi, bertingkat sedang, bertingkat rendah	Mengikuti	
h	Kepemilikan: negara, badan usaha, perorangan	Mengikuti	
i		Kelerengan: curam, sedang, landai	

5.3. Persyaratan Bangunan Gedung

Persyaratan bangunan gedung sesuai dengan pedoman penyusunan peraturan Bangunan Gedung terdiri dari persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan di dalam Peraturan Daerah Bangunan Gedung Kabupaten Malang dapat dilihat pada Tabel 5.2.

Tabel 5.2.

Jangkauan, Arah Pengaturan dan Ruang Lingkup Materi Muatan Persyaratan Bangunan Gedung di dalam Peraturan Daerah Bangunan Gedung Kabupaten Malang

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG			
	JANGKAUAN	ARAH PENGATURAN	RUANG LINGKUP
A	Persyaratan Administratif		
1	Status Hak Atas Tanah	Meninjau kejelasan status tanah	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Milik sendiri, milik orang → (sertifikat) ➤ Izin pemanfaatan → (surat izin/perjanjian)
2	Status Kepemilikan BG	Meninjau kejelasan status kepemilikan BG → milik di atas tanah sendiri atau tanah orang	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bukti kepemilikan BG dari Pemkot ➤ Kepindahan kepemilikan
3	IMB	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mewajibkan semua pengguna BG memiliki IMB ➤ Pemda wajib memberi SKRK kepada pemohon IMB ➤ Bupati dapat melimpahkan sebagian wewenang kpd Camat utk menerbitkan IMB 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kecuali BG khusus diberikan oleh Pemerintah. ➤ Memeriksa dokumen administratif & rencana teknis ➤ Menerbitkan IMB oleh Bupati/Camat
B	Persyaratan Teknis		
1	Tata Bangunan & Lingkungan BG		
a	Peruntukan BG	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pemkot wajib beri informasi ➤ Penetapan peruntukan lokasi melalui Perda/Perwali (bila RDTR/RTBL belum ditetapkan) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kesesuaian dg RTRW, RDTR, RTBL (bila ada) ➤ Perubahan peruntukan pada RTRW, RDTR/RTBL → Penggantian layak oleh Pemkot
b	Intensitas BG	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Di dalam RDTR/RTBL, atau ➤ Sementara diatur di dalam Perwali bila belum ditetapkan 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kesesuaian dengan Peraturan Zonasi ➤ KDB, KLB, KTB, KDH, sempadan keliling, jarak antar BG ➤ Kesesuaian dengan daya dukung lingkungan, bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi BG, kesehatan, keselamatan lalin, kenyamanan, keserasian lingkungan, lebar jalan
2	Arsitektur BG		
a	Tampilan BG	➤ Menyesuaikan RTBL	➤ Memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya, kaidah pelestarian.

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG			
	JANGKAUAN	ARAH PENGATURAN	RUANG LINGKUP
			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Peran TABG sbg advisor tampilan BG
b	Bentuk BG	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keselamatan bencana, kenyamanan, keserasian 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bentuk denah, dinding dan atap ➤ Material BG
c	Tatanan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kesesuaian dengan Fungsi, arsitektur, keandalan BG 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pencahayaan dan penghawaan alami. ➤ Ketinggian ruang dalam ➤ Ketinggian lantai dasar terhadap pekarangan dan pekarangan terhadap peil banjir
d	Keseimbangan, keserasian, keselarasan BG	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pengaturan RTHP dan intensitas BG di dalam RDTR/RTBL ➤ Kesesuaian penyediaan parker menurut standar/peraturan yang berlaku. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Persyaratan RTHP, sempadan keliling BG, KTB, DHB, tata tanaman. ➤ Ketinggian lantai dasar dan pekarangan ➤ Sirkulasi dan parkir, pertandaan ➤ Pencahayaan ruang luar ➤ Keserasian dan karakteristik lansekap ruas jalan, tampak bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan, median, utilitas umum
e	Pengendalian Dampak Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Persyaratan setiap kegiatan pembangunan BG terhadap ketentuan AMDAL, UKL-UPL sesuai dengan skala kegiatannya. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pemenugan pemohon terhadap syarat peraturan lingkungan hidup (AMDAL, UKL-UPL) menurut perundangan dan instansi yang berwenang
f	RTBL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Panduan untuk melihat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau. ➤ Penetapan RTBL melalui Perwali. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jenis, jumlah, besaran, dan luasan BG, kebutuhan RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, ➤ Penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru. ➤ Pengendalian peruntukan, fungsi, besaran/skala pembangunan, sistem pergerakan, dst. ➤ Pembangunan baru, pembangunan sisipan parsial, peremajaan kota, pembangunan kembali wilayah perkotaan, pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan, dan pelestarian kawasan.
2	Keandalan BG		
a	Keselamatan BG	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Terhadap daya dukung tanah, kemiringan, jumlah lantai, jenis material ➤ Sistem sambungan, pengaku lateral 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Struktur BG yang kokoh dan stabil terhadap pengaruh: fungsi BG, lokasi, pengaruh aksi beban tetap dan bergerak, pengaruh gempa, angin, korosi, jamur, serangga. ➤ Struktur bawah, struktur atas, dinding, atap
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Terhadap bahaya kebakaran 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Terhadap bahaya petir dan kelistrikan 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Terhadap ancaman bahan peledak 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kelengkapan pengamanan BG untuk kepentingan umum dari bahaya bahan

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG			
	JANGKAUAN	ARAH PENGATURAN	RUANG LINGKUP
			peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan
b	Kesehatan BG	➡ Pengaturan sistem penghawaan	➡ Ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya
		➡ Pengaturan sistem pencahayaan	➡ Sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya
		➡ Pengaturan sistem sanitasi	➡ Sistem air minum dalam BG, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitas sanitasi dalam BG (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah)
c	Kenyamanan BG	➡ Pengaturan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan, gubahan massa, rancangan bukaan, pencegahan sinar langsung dan pantulan, jarak terhadap sumber getaran dan kebisingan	➡ Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan
d	Kemudahan BG	➡ Pengaturan hubungan horizontal dan vertikal	➡ Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung
e	Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi/Ekstra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air	➡ Kesesuaian dengan RTRW, RDTR/RTBL	➡ Gangguan terhadap fungsi prasarana dan sarana, keserasian bangunan terhadap lingkungan, pencemaran, keselamatan, kenyamanan, kemudahan
f	BG Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal	➡ Mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis	➡ Fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, dan/atau fungsi sosial dan budaya ➡ Aspek lokasi, langgam, orientasi BG, skala BG dan tapak, tata ruang dalam, norma tradisional
g	BG Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat	➡ Diatur dalam Perwali	➡ Konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen
h	BG di Kawasan Bencana Alam	➡ Mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum ➡ Diatur dalam RTRW, RDTR/PZ	➡ Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan banjir dan kawasan rawan bencana alam geologi

5.4. Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG			
	JANGKAUAN	ARAH PENGATURAN	RUANG LINGKUP
	Pembangunan, Pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran		
1	Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Swakelola atau menggunakan penyedia jasa 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Perencanaan teknis, pelaksanaan dan/atau pengawasan ➡ Dokumen rencana teknis
a	Pengaturan retribusi IMB:	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Jenis kegiatan dan obyek yang dikenakan retribusi; ➡ Penghitungan besarnya retribusi IMB; ➡ Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB; ➡ Harga satuan (tarif) retribusi IMB 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pembangunan baru ➡ Rehabilitasi/renovasi (perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan) ➡ Pelestarian/pemugaran
b	Penerbitan IMB	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur pemeriksaan ➡ Prosedur persetujuan ➡ Prosedur pencabutan ➡ Perkecualian pengenaan IMB 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Persyaratan administratif dan persyaratan teknis
c	Penyedia Jasa Perencanaan Teknis	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Sertifikasi kompetensi ➡ Lingkup pelayanan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Perencana arsitektur; ➡ Perencana stuktur; ➡ Perencana mekanikal; ➡ Perencana elektrikal; ➡ Perencana pemipaan (plumber); ➡ Perencana proteksi kebakaran; ➡ Perencana tata lingkungan
2	Pelaksanaan Konstruksi	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pada kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran BG dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan BG
a	Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur pengawasan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB
b	Pemeriksaan Kelaikan Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi BG 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Penyediaan Pengkaji Teknis
c	Tata Cara Penerbitan SLF dan Perpanjangan BG	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur penerbitan ➡ Prosedur perpanjangan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Persyaratan administratif dan persyaratan teknis ➡ Permohonan pertama, perpanjangan
d	Pendataan BG	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pelaksana dan waktu pelaksanaan pendataan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ BG lama dan BG baru
3	Pemanfaatan dan Pengawasan Pemanfaatan BG	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur pemanfaatan ➡ Prosedur pengawasan pemanfaatan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan ➡ Indikasi perubahan fungsi
a	Pemeliharaan dan Perawatan	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur pemeliharaan dan perawatan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pembersihan, kerapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan BG ➡ Perbaikan dan/atau penggantian bagian BG, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana
b	Pemeriksaan Berkala	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur dan Pelaporan 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana
c	Pelestarian	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur Pelestarian ➡ Penetapan pendaftaran ➡ Pemanfaatan BG yang 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG			
	JANGKAUAN	ARAH PENGATURAN	RUANG LINGKUP
		dilestarikan	pelestarian
4	Pembongkaran	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prosedur pembongkaran ➡ Pengawasan pembongkaran 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung ➡ Rencana teknis
5	Penyelenggaraan BG Pasca Bencana	➡	➡
a	Penanggulangan darurat	➡ Prosedur penanggulangan darurat	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pelaksana, ➡ Penetapan skala bencana
b	BG Tempat Penampungan	➡ Kriteria tempat penampungan	➡ Penyediaan prasarana dan sarana darurat
c	Rehabilitasi Pasca Bencana	➡ Prosedur rehabilitasi	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Pelaksana, dana. ➡ Persyaratan teknis

5.5. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG)

Bagian Ranperda Bangunan Gedung tentang TABG mengatur tentang penetapan TABG, susunan anggota atau unsur-unsur yang duduk/ditunjuk sebagai tim pengarah dan pelaksanaannya, keterwakilan unsur terhadap aspek-aspek yang ditangani, dan tugas dan fungsi masing-masing anggota dan tim pengarah. Pada bagian ini juga diuraikan tentang pembiayaan TABG.

5.6. Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bagian Ranperda Bangunan Gedung tentang Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung menjelaskan tentang peran mereka sebagai Pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung, pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung, penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang, dan pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Bagian ini juga menjelaskan tentang obyek yang dipantau, tata cara pemantauan, pelaku pemantauan, dan penyampaian hasil pemantauan. Selain hal diatas, juga diuraikan pentingnya adanya Forum Dengar Pendapat sebagai wadah peran serta masyarakat.

Peran masyarakat di dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung ini dapat dilakukan mulai tahapan rencana pembangunan, tahapan konstruksi, pemanfaatan dan pelestarian Bangunan Gedung, hingga pada tahapan pembongkaran dan tindak lanjutnya.

5.7. Pembinaan

Bagian Ranperda Bangunan Gedung tentang Pembinaan menjelaskan tentang siapa yang berperan dalam hal pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pengaturannya. Pembinaan ini juga mencakup pada aspek pemberdayaan pelaku pembangunan dan pengelolanya. Pembinaan juga dijelaskan pada aspek pengawasan.

5.8. Sanksi Administratif

Bagian Ranperda Bangunan Gedung tentang Sanksi Administratif menerangkan tentang lingkup sanksi yang dikenakan terhadap pelanggar mulai tahapan yang paling ringan yaitu peringatan tertulis hingga sanksi yang paling berat yaitu pembongkaran bangunan. Sanksi

administratif ini diterapkan pada tahap pembangunan hingga tahap pemanfaatan bangunan gedung.

5.9. Ketentuan Penyidikan

Bagian Ranperda Bangunan Gedung tentang Ketentuan Penyidikan ini memaparkan tentang:

- a) Tahapan penyidikan yang terdiri dari:
 - i. Persiapan penyidikan.
 - ii. Pemberitahuan dimulainya penyidikan.
 - iii. Pengumpulan bahan bukti dan keterangan.
 - iv. Gelar perkara pertama.
- b) Tahapan penghentian penyidikan.
- c) Pemanggilan tersangka atau saksi.
- d) Pemeriksaan saksi, tersangka dan barang bukti.
- e) Penangkapan.
- f) Penahanan.
- g) Penggeledahan.
- h) Penyitaan.
- i) Gelar perkara kedua.
- j) Pemberkasan.
- k) Penyerahan berkas perkara.

5.10. Ketentuan Pidana

Bagian Ranperda Bangunan Gedung tentang Ketentuan Pidana menjelaskan tentang besaran sanksi apabila pelanggar tidak memenuhi ketentuan Perda ini yang meliputi sanksi pidana kurungan dan denda. Pengenaan denda dan kurungan ini diberikan terhadap pelanggar yang tidak disengaja dan disengaja dan merugikan pihak lain.

5.11. Ketentuan Peralihan

Ketentuan peralihan diberikan pada:

- 1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- 2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- 3) Dan seterusnya terkait dengan persyaratan administrative dan teknis yang berlaku.

5.12. Ketentuan Penutup

Ketentuan penutup menjelaskan saat berlakunya Perda ini dan gugurnya Perda sebelumnya dan yang bertentangan.