

NASKAH AKADEMIK
Rancangan Peraturan Daerah
Kabupaten Bangka
TENTANG
Bangunan Gedung



PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
TAHUN 2022

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahNya, sehingga penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dapat diselesaikan. Penulisan naskah akademik ini berfungsi dalam pembentukan rancangan peraturan daerah sebagai landasan yang bersifat akademis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmu hukum dan politik hukum yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pemerintah yang diharapkan dapat dibentuk peraturan perundang-undangan yang baik yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan.

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Raperda Tentang Raperda Bangunan Gedung ini memiliki nilai yang sangat penting dan strategis dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik. Dalam penyelesaian penyusunan naskah akademik ini tim penyusun menyadari banyak sekali bantuan yang diberikan berbagai pihak baik secara moril dan materil sehingga naskah akademik ini dapat diselesaikan. Untuk itu rasa terima kasih yang sebesar-besarnya ditujukan kepada semua pihak yang telah terlibat atas saran dan masukan sehingga naskah akademik ini dapat diselesaikan.

Akhirkata, semoga Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah ini bermanfaat sebagai penyusunan *draft* peraturan daerah tentang Bangunan Gedung.

Sungailiat, April 2021

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	4
C. Tujuan Dan Kegunaan	8
D. Metode	9
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	
A. Kajian Teoritis	11
1. Kebutuhan fisiologis	12
2. Kebutuhan Keamanan (safety)	12
3. Kebutuhan kasih sayang / sosial (Love/belonging)	12
4. Kebutuhan Percaya Diri (Esteem)	13
5. Kebutuhan Percaya Diri (Esteem)	13
6. Kebutuhan aktualisasi diri (self-actualization)	13
B. Asas-asas yang mendasari penyusunan norma	20
C. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka	28
d. Implikasi Penerapan Peraturan Daerah Bangunan Gedung terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya terhadap Beban Keuangan Daerah	29
1. Implikasi Penerapan Peraturan Daerah Bangunan Gedung terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat	29
2. Dampak Peraturan Daerah bangunan Gedung terhadap Beban Keuangan Daerah	31

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT	
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	
A. Landasan Filosofis	42
B. Landasan Sosiologis	43
C. Landasan Yuridis	45
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN	
A. Sasaran yang Akan Diwujudkan oleh Peraturan Daerah tentang Bangunan	49
B. Arah dan jangkauan pengaturan	49
C. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung	50
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	58
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	60

DAFTAR TABEL

Gambar 1. Piramid Kebutuhan Maslow

11

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur Organisasi

21

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Mengacu pada Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Daerah merupakan bagian integral dari keseluruhan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam Pasal 1 butir 7 dan butir 8 pada intinya dikatakan bahwa Peraturan Daerah baik Peraturan Daerah Provinsi maupun Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan Kepala Daerah (Gubernur/Bupati/Walikota). Dalam konteks demikian, berarti Peraturan Daerah merupakan salah satu jenis produk hukum daerah, di samping jenis produk hukum daerah yang lain, yang dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2006 tentang Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah, disebutkan meliputi lima jenis, yaitu: (1) Peraturan Daerah; (2) Peraturan Kepala Daerah; (3) Peraturan Bersama Kepala Daerah; (4) Keputusan Kepala daerah; dan (5) Instruksi Kepala Daerah.

Peraturan daerah merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, dan menampung kondisi khusus daerah serta penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Sehubungan dengan itu, maka substansi Peraturan Daerah dilarang bertentangan dengan kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dan peraturan daerah lain. Karena itu, melalui Peraturan Daerah, penyelenggaraan pemerintahan dalam kerangka otonomi daerah diharapkan melahirkan aturan-aturan yang dapat menunjang pembangunan daerah ke arah yang lebih maju, guna mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat daerah yang bersangkutan.

Kunci penting dalam membuat Peraturan Daerah yang baik yang didasarkan pada pemahaman teori, metodologi, serta teknik perancangan yang memadai, adalah melalui penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Peraturan Daerah. Melalui pengkajian yang komprehensif tentang permasalahan dan kebutuhan Peraturan Daerah dengan mendasarkan pada teori

dan metodologi inilah yang dapat memberikan sumbangan berarti pada terbentuknya Peraturan Daerah yang baik dan dapat diterapkan secara efektif. Karena itu, penyusunan naskah Akademik adalah merupakan suatu keniscayaan dalam setiap pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk Peraturan Daerah.

Menurut Harry Alexander, Naskah Akademik adalah naskah awal yang memuat gagasan-gagasan pengaturan dan materi muatan perundang-undangan bidang tertentu¹. Kedudukan dan fungsi Naskah Akademik adalah sebagai :

- a. Bahan awal yang memuat gagasan-gagasan tentang urgensi, pendekatan, luas lingkup dan materi muatan suatu peraturan perundang-undangan;
- b. Bahan pertimbangan yang dipergunakan dalam permohonan izin prakarsa penyusunan rancangan peraturan perundang-undangan kepada pejabat yang berwenang;
- c. Bahan dasar bagi penyusunan peraturan perundang-undangan.

Menurut Sony Maulana S, yang mempergunakan istilah “rancangan akademik, menjelaskan bahwa setidaknya terdapat 3 (tiga) fungsi dari rancangan akademik², yaitu:

- a. Menginformasikan bahwa perancang telah mempertimbangkan berbagai fakta dalam penulisan rancangan peraturan perundang-undangan;
- b. Memastikan bahwa perancang telah menyusun fakta-fakta tersebut secara logis; dan
- c. Menjamin bahwa rancangan peraturan perundang-undangan lahir dari proses pengambilan keputusan yang berdasarkan logika dan fakta.

Melihat semakin berkembang dan cepatnya dinamika kehidupan sosial masyarakat yang membutuhkan pengaturan hukum, maka penyusunan Naskah Akademik sebagai langkah awal pembentukan peraturan perundang-undangan nampaknya menjadi semakin penting dilakukan. Demikian juga dengan rencana pembentukan Peraturan Daerah yang akan mengatur tentang penyelenggaraan

¹ Harry Alexander, Panduan Perancangan Peraturan Daerah di Indonesia, PT XSYS Solusindo, Jakarta, 2004, hlm. 26.

² Sony Maulana S., Perancangan peraturan daerah Sebagai Wujud Kontribusi Keikutsertaan Pemerintah Daerah dalam Perubahan Sosial yang Demokratis di Daerah, Makalah Disampaikan pada Bimbingan Teknis Harmonisasi Peraturan daerah Wilayah perbatasan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia, Samarinda, 5 September 2005.

bangunan gedung di Kabupaten Bangka, juga memerlukan pengkajian yang mendalam baik dari aspek teori, metodologi, serta teknik perancangannya.

Melalui pembuatan naskah akademik tersebut diharapkan akan melahirkan Peraturan daerah Bangunan Gedung yang tidak hanya baik dari aspek normatifnya, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, serta aspirasi masyarakat Kabupaten Bangka. Artinya, hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, baik aspek filosofis, yuridis, sosiologis, maupun ekologisnya dapat dikaji dengan baik. Ada beberapa alasan yang mendukung perlu disusunnya sebuah Naskah Akademik bagi pembentukan Peraturan Daerah Bangunan di Kabupaten Bangka, yaitu:

Pertama, melalui Naskah Akademik yang disusun secara holistik, komprehensif, dan futuristik, maka berbagai faktor terkait dengan keberadaan, kualitas, dan karakteristik bangunan gedung dapat dikaji baik dalam konteks normatif, terkait dengan sistem hukum nasional, maupun dalam konteks sosiologis, yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat. Sehingga Naskah Akademik diperlukan agar peraturan perundang-undangan yang dihasilkan akan sesuai dengan sistem hukum nasional dan selaras dengan kebutuhan kehidupan sosial masyarakat Kabupaten Bangka.

Kedua, mekanisme dalam penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah Bangunan Gedung merupakan media nyata bagi peran serta masyarakat Kabupaten Bangka dalam proses pembentukan Peraturan Daerah Bangunan Gedung. Hal ini merupakan keuntungan tersendiri, karena keterlibatan masyarakat dalam proses pembentukan Peraturan Daerah ini akan berdampak pada terakomodasinya aspirasi-aspirasi masyarakat dalam Peraturan Daerah tersebut.

Ketiga, melalui Naskah Akademik, dapat diketahui secara pasti mengapa perlu dibuat Peraturan Daerah Bangunan Gedung dan apakah Peraturan Daerah tersebut memang diperlukan oleh masyarakat Kabupaten Bangka. Hal ini karena dalam Naskah Akademik akan dipaparkan alasan-alasan, fakta-fakta atau latar belakang tentang hal-hal yang mendorong disusunnya Peraturan Daerah Bangunan Gedung secara komprehensif, baik dari aspek ideologis, politis, budaya, sosial, ekonomi, maupun hankam.

Keempat, melalui Naskah Akademik RaPeraturan Daerah bangunan Gedung, para pengambil keputusan akan lebih mudah untuk melihat tingkat kebutuhan masyarakat akan sebuah peraturan, sehingga Peraturan Daerah yang dibuat dapat tepat guna dan tepat sasaran. Berbagai tinjauan yang dipaparkan dalam naskah Akademik, baik tinjauan filosofis, yuridis, maupun sosiologi, dan politis, akan memudahkan untuk melihat tingkat kebutuhan tersebut.

Kelima, dengan adanya Naskah Akademik, maka pembahasan RaPeraturan Daerah Bangunan Gedung menjadi lebih cepat dan mudah, karena didalamnya sudah dikaji mengenai gambaran umum materi dan ruang lingkup Peraturan Daerah yang akan dibuat. Keenam, melalui Naskah Akademik yang proses pembuatannya dilakukan secara rasional, obyektif, dan ilmiah, maka kebutuhan dan harapan masyarakat akan menjiwai Peraturan Daerah tersebut

B. Identifikasi Masalah

Tujuan penyelenggaraan pemerintahan negara dalam sebuah negara kesejahteraan (welfare state) adalah untuk mencapai kesejahteraan warganya. Demikianlah yang ditegaskan dalam alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, di mana salah satu tujuan Negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum. Sehubungan dengan itu, maka kesejahteraan merupakan hak asasi manusia yang dalam konteks relasi state-society, adalah merupakan kewajiban negara untuk menghormati, menjunjung tinggi, memenuhi, dan melindunginya. Pasal 28 H UUD 1945 secara jelas menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, hak atas kesejahteraan dan hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat terumuskan dalam Pasal 9 ayat (2) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup tenteram, aman, damai, dan bahagia, sejahtera lahir dan batin. Pencapaian kesejahteraan manusia mempersyaratkan terpenuhinya kebutuhan manusia baik kebutuhan primer,

sekunder, maupun tersier. Secara umum, dapat dikatakan bahwa kebutuhan manusia yang bersifat primer meliputi kebutuhan akan pangan, papan, dan sandang. Kebutuhan akan ketiga hal ini merupakan kebutuhan yang bersifat mendasar, sehingga harus dipenuhi agar manusia dapat hidup dan mempertahankan kehidupannya secara beradab dan bermartabat. Tempat tinggal, sebagai salah satu kebutuhan manusia yang bersifat mendasar, dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia terumuskan sebagai hak yang tertuang dalam Pasal 40, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemenuhan kebutuhan tersebut dalam konteks penyelenggaraan negara adalah melalui apa yang disebut dengan pembangunan nasional. Secara konseptual, pembangunan nasional pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis tidak hanya dalam konteks pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi juga karena bangunan gedung mempunyai peran dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Strategisnya peranan bangunan gedung tersebut, ternyata tidak sejalan dengan realitas empirik bangunan gedung yang baik dari aspek tempat keberadaan maupun kualitas bangunan gedung masih menunjukkan banyak permasalahan. Permasalahan tersebut menyangkut baik pada aspek keberadaan/lokasi bangunan gedung, yang dalam banyak kejadian menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan. Karena itu, maka tidak heran ketika kasus-kasus pembongkaran dan/atau penggusuran marak di manamana, terutama di daerah perkotaan. Persoalan lain terkait dengan bangunan gedung berkaitan dengan kualitas dan standar keamanan bangunan gedung. Banyak sekali bangunan gedung yang didirikan tanpa memperhatikan kualitas dan standar keamanan. Kasus-kasus ambruknya bangunan gedung, roboh dan rusaknya

bangunan gedung akibat bencana alam, baik berupa gempa maupun banjir, seringkali terjadi. Salah satu aspek yang menjadi sumber berbagai persoalan tersebut antara lain karena persoalan legalitas bangunan gedung yang terkait dengan perizinan pendidirannya. Sebagaimana diketahui, untuk pendirian bangunan gedung, diperlukan adanya Persetujuan Bangunan Gedung.

Melalui proses pemberian Persetujuan Bangunan Gedung tersebut seharusnya berbagai persoalan bangunan gedung sebagaimana dicontohkan di atas tidak perlu terjadi, karena mekanisme pemberian Persetujuan Bangunan Gedung di dalamnya seharusnya mempersyaratkan pengecekan kebenaran baik dari segi tata ruang, kepemilikan/penguasaan tanah, serta kualitas bangunannya. Namun demikian, yang terjadi adalah masih banyak bangunan gedung yang berdiri tanpa dilengkapi dengan Persetujuan Bangunan Gedung.

Gambaran di atas memberikan pemahaman bahwa penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Sehubungan dengan itu, maka telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yang merupakan perangkat hukum yang dapat digunakan sebagai landasan bagi aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung baik oleh negara maupun oleh masyarakat. Sebagai pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Menurut Pasal 3 Undang-undang Bangunan Gedung, pengaturan tentang bangunan gedung ditujukan untuk :

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

Agar tujuan sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 tersebut dapat tercapai, maka menurut Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Bangunan Gedung, Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan dan persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Konsekuensi dari diberikannya otonomi kepada daerah, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, maka Pemerintah Daerah juga harus menyelenggarakan bangunan gedung di daerah yang menjadi kewenangannya. Dalam Undang-undang Bangunan Gedung maupun dalam Peraturan Pemerintah Bangunan Gedung terdapat banyak sekali kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepada Pemerintah Daerah dalam kaitannya dengan bangunan gedung. Kewajiban-kewajiban tersebut antara lain meliputi penetapan fungsi bangunan termasuk penetapan perubahan fungsinya, pendataan bangunan gedung, penetapan persyaratan tata bangunan, penyediaan dan pemberian informasi secara terbuka tentang persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya, penetapan bangunan gedung yang dapat dibongkar, pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, dan sebagainya. Sehubungan dengan dimilikinya kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung dan berbagai kewajiban sebagaimana telah dicontohkan di atas, maka penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah harus merujuk pada peraturan perundang-undangan tingkat pusat. Di samping itu, agar penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi lokal, maka keberadaan Peraturan daerah yang mengatur bangunan gedung menjadi penting untuk diupayakan. Dengan demikian, melalui Peraturan daerah bangunan gedung Kabupaten Bangka, maka penyelenggaraan bangunan gedung di kabupaten tersebut akan mempunyai dasar hukum yang tidak saja

sejalan dengan peraturan perundang-undangan pusat, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi masyarakat daerah Kabupaten Bangka. Melalui Peraturan daerah inilah Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka akan mempunyai landasan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan masyarakat Kabupaten Bangka akan mempunyai rujukan dalam mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis. Dengan arah pengaturan sebagaimana disebutkan di atas, maka ruang lingkup pengaturan Peraturan daerah Bangunan gedung di Kabupaten Bangka akan meliputi materi pengaturan yang masuk dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung. Apabila mengacu pada pengertian penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Bangunan Gedung, maka ruang lingkup pengaturan Peraturan daerah Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka akan meliputi kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pem-bongkaran. Dengan ruang lingkup pengaturan seperti itu, maka sasaran yang hendak dicapai melalui Peraturan daerah Bangunan Gedung adalah agar terwujud bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib sehingga menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Bangka.

C. Tujuan dan Kegunaan

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik rancangan Peraturan Daerah Bangunan Gedung ditujukan untuk :

- a. Menggali dasar-dasar teoretik, yuridis, dan sosiologis untuk memberikan argumentasi akademik tentang urgensi pembentukan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka, sehingga dapat menjadi landasan ilmiah bagi penyusunan rancangan peraturan daerah tersebut;
- b. Memberikan arah dan menetapkan ruang lingkup bagi penyusunan Peraturan Daerah Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka;

- c. Menyerap aspirasi masyarakat tentang substansi rancangan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka.

Kegunaan naskah akademik untuk rancangan Peraturan Daerah tentang bangunan Gedung di Kabupaten Bangka adalah:

- a. Sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka;
- b. Sebagai bahan awal bagi pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat memberikan masukan bagi terbentuknya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka.

D. Metode

Penyusunan Naskah Akademik untuk Rancangan Peraturan daerah tentang Bangunan Gedung didasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan. Penelitian tersebut dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan socio legal research. Melalui pendekatan ini, pengkajian hukum ditujukan terhadap dua obyek, yaitu obyek legal yang berupa peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan dan obyek realitas sosial yang berupa kebutuhan dan aspirasi masyarakat akan peraturan daerah terkait dengan penetapan penyelenggaraan bangunan gedung.

Data yang terkait dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan didapatkan melalui studi pustaka terhadap :

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

- c. Studi pustaka terhadap berbagai hasil penelitian yang relevan dan berbagai literatur lainnya yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai sumber.

Pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan dan kebijakan dilakukan melalui *statute approach* terhadap peraturan-peraturan hukum positif dan dokumen-dokumen hukum yang terkait lainnya..

Kedua hasil pengkajian tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif untuk kemudian ditarik simpulannya dan kemudian dideskripsikan untuk menggambarkan adanya kebutuhan dan model pengaturan tentang bangunan gedung.

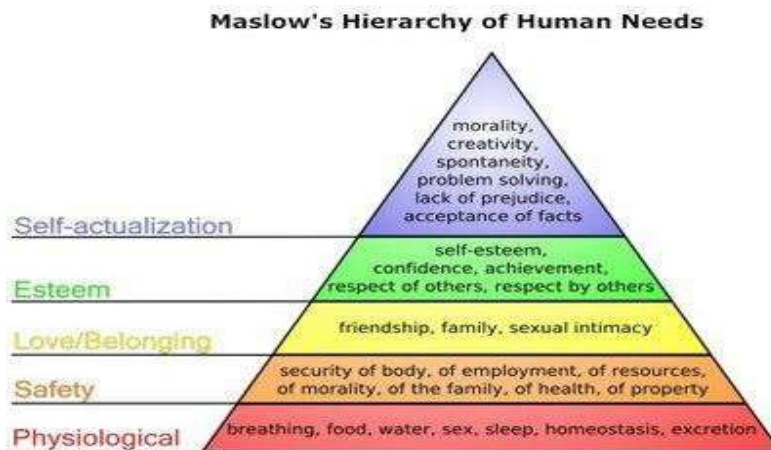
BAB II

KAJIAN TEORETIK DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoretik

Sebagaimana telah diuraikan di Bagian Latar Belakang, kebutuhan hidup manusia dapat dikategorikan ke dalam kebutuhan hidup yang bersifat primer, sekunder, maupun tersier. Pemenuhan kebutuhan hidup manusia menjadi prasyarat mutlak agar manusia dapat bertahan hidup dan mengaktualisasikan dirinya dalam kehidupan sosial.

Terkait dengan kebutuhan hidup tersebut, Abraham Maslow, dalam salah satu karyanya yang berjudul, “*Theory of Human Motivation*” yang diterbitkan pada tahun 1943 memperkenalkan pemikirannya mengenai motivasi dihubungkan dengan kebutuhan manusia. Ia menjelaskan mengenai hirarki kebutuhan manusia dengan konsep, “**Piramid Kebutuhan Maslow**”, yang dapat digambarkan sebagai berikut³ :



Gambar 1. Piramid Kebutuhan Maslow

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

³ Corr, P. J., & Matthews, G. (Eds.), *The Cambridge Handbook of Personality Psychology*, Cambridge University Press, New York, (2009).

percaya diri (*Esteem*), dan kebutuhan puncak, yaitu aktualisasi diri (*self-actualization*).

1. Kebutuhan fisiologis

Pada dasarnya, manusia harus memenuhi kebutuhan fisiologisnya untuk dapat bertahan hidup. Pada hirarki yang paling bawah ini, manusia harus memenuhi kebutuhan makanan, minum, tempat tinggal dan hal-hal lainnya yang berhubungan dengan fisik badan. Bila kebutuhan dasar ini belum terpenuhi, maka manusia akan mengalami kesulitan untuk berfungsi secara normal. Misalnya, seseorang mengalami kesulitan untuk mendapatkan makanan, sehingga ia menderita kelaparan, maka ia tidak akan mungkin mampu untuk memikirkan kebutuhan akan keamanannya ataupun kebutuhan aktualisasi diri. Logika sederhananya : bagaimana seseorang dapat memikirkan prestasi atau aktualisasi diri, bila dirinya terus menerus dihantui rasa ketakutan akan kelaparan.

2. Kebutuhan Keamanan (safety)

Pada hirarki tingkat kedua, manusia membutuhkan rasa keamanan dalam dirinya. Baik keamanan secara harfiah (keamanan dari perampok, orang jahat, dan lain-lain), maupun keamanan secara finansial ataupun hal lainnya. Dengan memenuhi kebutuhan keamanan tersebut, dapat dipastikan bahwa kebutuhan manusia dapat berlanjut ke tahap berikutnya, yaitu kebutuhan kasih sayang dan sosial.

3. Kebutuhan kasih sayang / sosial (Love/belonging)

Setelah memenuhi 2 kebutuhan yang bersifat individu, kini manusia menapaki kebutuhan untuk diterima secara sosial. Emosi menjadi “pemain” utama dalam hirarki ketiga ini. Perasaan menyenangkan yang dimiliki pada saat kita memiliki sahabat, seseorang untuk berbagi cerita, hubungan dekat dengan keluarga adalah tujuan utama dari memenuhi kebutuhan sosial ini.

4. Kebutuhan Percaya Diri (Esteem)

Semua orang pasti ingin dihormati dan ingin merasa berguna bagi orang lain. Kebutuhan semacam ini tertuang pada hirarki pada tahap keempat dalam piramid Abraham Maslow. Kebutuhan untuk percaya diri ini biasanya muncul setelah ketiga kebutuhan yang lebih mendasar sudah terpenuhi, meskipun tidak menutup kemungkinan bahwa kebutuhan semacam ini dapat muncul tanpa harus memenuhi ketiga kebutuhan yang lebih mendasar.

5. Kebutuhan Percaya Diri (Esteem)

Semua orang pasti ingin dihormati dan ingin merasa berguna bagi orang lain. Kebutuhan semacam ini tertuang pada hirarki pada tahap keempat dalam piramid Abraham Maslow. Kebutuhan untuk percaya diri ini biasanya muncul setelah ketiga kebutuhan yang lebih mendasar sudah terpenuhi, meskipun tidak menutup kemungkinan bahwa kebutuhan semacam ini dapat muncul tanpa harus memenuhi ketiga kebutuhan yang lebih mendasar.

6. Kebutuhan aktualisasi diri (self-actualization)

Umumnya, kebutuhan ini akan muncul bila seseorang merasa seluruh kebutuhan mendasarnya sudah terpenuhi. Pada hirarki ini, biasanya seseorang akan berhadapan dengan ambisi untuk menjadi seseorang memiliki kemampuan lebih. Seperti mengaktualisasikan diri untuk menjadi seorang ahli dalam bidang ilmu tertentu, atau hasrat untuk mengetahui serta memenuhi ketertarikannya akan suatu hal.

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

Kebutuhan hidup manusia tersebut pada dasarnya merupakan hak asasi manusia, yang dalam konteks relasi *state-society* menjadi kewajiban negara untuk menghormati, memajukan, mewujudkan, dan melindungi hak-hak tersebut. Secara filosofis, HAM adalah hak yang melekat pada manusia karena kodratnya sebagai manusia. Menurut Gunawan Setiardja, hak yang melekat pada kodrat manusia, artinya hak-hak itu tidak lain dari aspek-aspek kodrat manusia atau kemanusiaan sendiri. Kemanusiaan setiap manusia adalah suatu ide yang luhur dari Sang Pencipta yang meghendaki supaya setiap orang berkembang dan mencapai kesempurnaan sebagai manusia⁴.

Konsep tentang HAM telah mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Karel Vasak, seorang ahli hukum Perancis dan bekas penasihat hukum UNESCO membagi perkembangan konsep HAM ke dalam tiga generasi. Generasi pertama, terdiri dari hak- hak sipil dan politik seperti, hak untuk menentukan nasib sendiri, hak untuk hidup, kebebasan dari bentuk-bentuk diskriminasi rasial, kebebasan, kesamaan pribadi, hak mengeluarkan pendapat, hak akan fair trial, hak berserikat dan berkumpul, hak kebebasan bergerak, dan sebagainya. Generasi kedua, terdiri dari hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya, seperti hak atas pekerjaan, hak atas jaminan sosial, hak atas tingkat penghidupan *Universal Declaration on Human Rights* (UDHR), Pemenuhan hak-hak ini kebanyakan lebih menekankan pada abstensi negara dalam kehidupan para warganya dari pada intervensi penguasa yang layak, hak atas pendidikan, dan sebagainya. Pada tahap ini disahkan dua kovenan internasional yaitu: *International Covenant on Civil and Political Rights* (ICCPR)/Kovenan Internasional tentang Hak-hak Sipil dan Politik dan *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (ICESCR)/Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya pada tahun 1966. Generasi ketiga, adalah hak atas pembangunan (*development*), yang terutama dipengaruhi oleh kepentingan negara-negara Dunia Ketiga. Pada tahap ini disepakati *Declaration on The Rights to Development* (Hak atas Pembangunan) melalui Resolusi Majelis Umum PBB Nomor 41/128 tanggal 4 Desember 1986.

⁴ Gunawan Setiardja, Hak-hak asasi Manusia Berdasarkan Ideologi Pancasila, Kanisius, Yogyakarta, 1993, hal. 75.

Ketiga konsep HAM tadi sama-sama melihat HAM dalam perspektif hubungan kekuasaan yang bersifat vertikal, yaitu hubungan antara penguasa (negara) dengan rakyatnya. Karena itu, menurut Jimly Asshiddiqie, diperlukan pula tambahan konsep HAM yang masuk kategori generasi keempat, yaitu konsep HAM yang dilihat dalam perspektif yang bersifat horisontal. Perspektif baru ini sangat penting diperkenalkan mengingat pelanggaran HAM tidak hanya dilakukan oleh negara, tetapi dapat juga dilakukan oleh para pengusaha atau *business institutions*, kelompok-kelompok, organisasi-organisasi kemasyarakatan, lembaga-lembaga swadaya masyarakat, maupun perorangan.

Secara umum, HAM bersifat *inherent* (secara kodrati melekat pada diri manusia), *universal* (berlaku untuk semua tanpa diskriminasi), *inalienable* (tidak dapat diingkari/dikurangi), *indivisible* (tidak dapat dibagi), dan *interdependent* (saling tergantung) Hak ini sifatnya juga sangat mendasar (fundamental) dalam arti bahwa pelaksanaannya mutlak diperlukan agar manusia dapat berkembang sesuai dengan bakat, cita-cita dan martabatnya. Mengacu pada hal tersebut, berarti hak-hak asasi manusia tidak dapat dicabut, karena apabila dicabut maka manusia akan hilang kemanusiaannya. Karena itu, HAM harus dihormati, dipertahankan dan dilindungi, serta tidak boleh dikurangi atau dirampas oleh siapapun baik negara atau perorangan maupun sekelompok orang. Sedangkan hak-hak sosial, ekonomi, dan budaya, perumusan secara berbeda ditemui dalam *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (ICESCR) yang pada prinsipnya tidak mengharuskan implementasi efektif dengan segera dan terkesan lebih bersifat anjuran. Permasalahan terkait dengan pertanyaan sejauh manakah perwujudan HAM dapat dilakukan, dan bolehkah negara melakukan pembatasan-pembatasan dalam realisasi HAM. Terkait dengan masalah tersebut, dapat dikatakan bahwa pada prinsipnya HAM tidak boleh dibatasi dalam pelaksanaannya. Pembatasan (*derogable*) hanya dimungkinkan dilakukan melalui undang-undang dan hanya demi ketertiban umum/kepentingan umum, kesusilaan, dan moralitas. Namun demikian terhadap jenis-hak-hak tertentu sama sekali tidak dapat dilakukan pembatasan (*non derogable rights*), yaitu terhadap: hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak kebebasan pribadi, pikiran, dan hati

nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi dan persamaan di hadapan hukum, hak untuk tidak dituntut hukum yang berlakusurut. Perbincangan tentang HAM sebagai nilai-nilai kemanusiaan dalam perspektif Indonesia, tidak dapat dilepaskan dari Pancasila sebagai dasar negara Indonesia yang oleh Soekarno dikatakan sebagai *philosophische grondslag* dan oleh Ki Hadjar Dewantara dikatakan sebagai corak atau watak rakyat kita sebagai bangsa⁵ Karena itu, secara filosofis dan sosiologis, Pancasila adalah sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, termasuk hukum yang terkait dengan HAM. Sehubungan dengan itu, maka sifat dan hakekat HAM Indonesia adalah HAM yang sejalan dengan nilai-nilai Pancasila yaitu nilai Ketuhanan, kemanusiaan, persatuan, musyawarah mufakat, dan keadilan sosial.

Di atas sudah dijelaskan bahwa persoalan HAM adalah persoalan yang terkait dengan perhubungan antara manusia sebagai individu dengan masyarakatnya dan atau negara. Dalam konteks Pancasila, posisi individu tidak dapat dilepaskan dari individu lainnya dan juga masyarakatnya sebagai satu kesatuan sosial karena individu hanya akan berarti apabila dia berada dalam masyarakat. Karena itu hak yang dimiliki oleh individu haruslah diselaraskan dengan kepentingan individu lain dan masyarakat yang juga secara kolektif mempunyai hak-hak tertentu. Dalam kerangka ini, maka batasan HAM adalah hak orang lain dan hak masyarakat sebagai kolektivitas yang wajib dihormati. Dikaitkan dengan hal ini, maka hak dan kebebasan yang dimiliki oleh individu akan selalu diimbangi dengan kewajiban yang harus ditunaikannya baik terhadap orang lain maupun masyarakatnya sebagai kesatuan kolektif. Singkatnya, HAM tidaklah dapat dipisahkan dari kewajiban. Dikaitkan dengan konsep HAM sebagaimana dijelaskan di atas, maka kebutuhan-kebutuhan manusia yang pemenuhannya melalui atau berhubungan dengan keberadaan sebuah bangunan gedung, adalah juga merupakan hak asasi manusia. Hak-hak tersebut meliputi hak milik atas bangunan gedung, hak bertempat tinggal di bangunan gedung, hak menggunakan bangunan gedung untuk berbagai aktivitas kemanusiaan baik yang bersifat individual maupun kolektif, hak atas keselamatan dalam pemanfaatan bangunan

⁵ Ki Hadjar Dewantara, Panca Sila, Usaha Penerbitan Indonesia, Yogyakarta, 1950.

gedung, hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat di mana bangunan gedung berada, dan sebagainya, yang kesemuanya bermuara pada hak atas kesejahteraan. Keseluruhan hak-hak asasi manusia tersebut, berdasarkan teori perkembangan generasi hak asasi manusia, dapat dikelompokkan ke dalam hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya, yang dalam instrumen HAM internasional tertuang dalam ICESCR dan juga tertuang dalam bab III Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Pasal 11 ICESCR menegaskan : “Negara-negara peserta kovenan mengakui hak setiap orang atas taraf kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk sandang, pangan, dan tempat tinggal, dan perbaikan yang terus menerus dari lingkungannya”. Pengakuan akan hak ini berimplikasi pada perintah kepada negara untuk mengambil langkah-langkah yang tepat untuk menjamin perwujudan hak ini. Berdasarkan apa yang telah dijelaskan di atas, dapat disimpulkan bahwa ditetapkan UU Bangunan Gedung yang dimaksudkan untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, serasi dan selaras dengan lingkungan, dan terjamin keandalan teknisnya dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta kepastian hukum, tidak lain ditujukan untuk pada akhirnya mewujudkan hak asasi manusia sebagaimana disebutkan atas. Kendatipun dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung di dalamnya ada hak asasi manusia yang sangat fundamental, yaitu hak atas tempat tinggal demi pencapaian tujuan kesejahteraannya, tetapi karena pencapaian tujuan tersebut tidak dapat dilepaskan dari pembangunan sistem tata ruang, maka selain hak, di dalamnya juga terdapat berbagai kewajiban yang dibebankan kepada masyarakat agar tercipta lingkungan yang bersih dan sehat.

Di sinilah peran hukum tertulis, yaitu UU Bangunan Gedung dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan menjadi penting untuk mengarahkan baik aktivitas negara dan masyarakat dalam pencapaian tujuan penyelenggaraan pembangunan gedung demi terciptanya kesejahteraan masyarakat. Ketika hukum diperankan sebagai alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) sebagaimana pertama kali dikonsepsikan oleh Roscoe Pound, secara niscaya menempatkan hukum tertulis (peraturan perundang-undangan) pada posisi yang

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

Peraturan daerah sebagai salah satu bentuk peraturan perundang-undangan tingkat lokal, pembentukannya harus memperhatikan kebutuhan masyarakat (*social need*), kondisi masyarakat (*social condition*), dan modal/kekayaan masyarakat (*social capital*), agar tidak terjadi penolakan dari masyarakat, karena substansi peraturan daerah telah sesuai dengan apa yang menjadi kebutuhan, kondisi, dan modal yang dimiliki masyarakat. Dengan penerimaan masyarakat ini maka peraturan daerah yang ditetapkan diharapkan mampu mengarahkan perilaku negara dan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Dalam konteks keilmuan hukum, persoalan penerimaan masyarakat terhadap hukum yang ditetapkan akan berkaitan dengan teori keberlakuan kaidah hukum. Menurut Bruggink⁶, Ada tiga faktor yang menjadi parameter sebuah produk hukum dapat berlaku secara baik, yakni mempunyai dasar keberlakuan yuridis, sosiologis, dan filosofis. **Keberlakuan yuridis atau normatif** suatu peraturan atau kaidah, adalah ketika kaidah tersebut menjadi bagian dari system peraturan perundang-undangan yang ada di suatu Negara, yang di dalam kaidah-kaidah hukum tersebut saling merujuk dan/atau menunjuk kepada kaidah hukum yang lain. Sistem kaidah hukum yang demikian terdiri atas suatu keseluruhan hirarkhi kaidah hukum khusus yang bertumpu pada kaidah hukum umum. Di dalamnya kaidah hukum khusus yang lebih rendah diderivasi dari kaidah hukum yang lebih tinggi. Dengan demikian, dalam konteks peraturan daerah tentang bangunan gedung, **Keberlakuan yuridis atau normatifnya** berarti bahwa penciptaan suatu peraturan daerah tentang bangunan gedung harus dipastikan

⁶ Bruggink, Refleksi tentang Hukum, Alih bahasa oleh Arief Sidharta, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1966, hal. 142-152

agar bentuk dan substansi peraturan tersebut merupakan bagian dari sistem penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ditetapkan dalam UU Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya di tingkat pusat. Dengan demikian, maka peraturan daerah yang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung akan menjadi sub sistem dari keseluruhan hirarkhi kaidah hukum bangunan yang telah ditetapkan secara nasional sebagai kaidah hukum umum. Karena itu, dapat dikatakan juga bahwa substansi produk hukum lokal merupakan derivasi dari kaidah hukum yang lebih tinggi. Dalam kerangka ini maka pembentukan produk hukum lokal harus memperhatikan beberapa hal, yaitu : (1) ruang lingkup kewenangan pemerintah daerah terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung; (2) bentuk, jenis, dan materi muatannya haruslah sejalan dengan peraturan yang menjadi dasarnya; (3) prosedur pembuatannya sejalan dengan peraturan yang menjadi dasarnya; dan (4) substansi peraturannya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kepentingan umum.

Keberlakuan empiris /sosiologis berkaitan dengan situasi dan kondisi ketika para warga masyarakat mematuhi hukum di mana hukum itu diberlakukan. Dengan demikian, peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung harus mampu mengarahkan perilaku negara dan masyarakat dalam melakukan aktivitas pembangunan gedung dalam rangka peningkatan derajat kesejahteraan masyarakat sejalan dengan substansi kaidah peraturan daerah tersebut. Dalam kerangka itu, maka perlu diperhatikan beberapa hal :

- 1) Penyusunan peraturan daerah didasarkan pada program legislasi daerah;
- 2) Penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Peraturan daerah menjadi kunci penting agar ada pemahaman yang memadai tentang teori, metodologi, serta teknik perancangannya secara komprehensif;
- 3) Penyiapan dan pembahasan peraturan daerah harus partisipatif;

Sementara itu, **keberlakuan filosofis/evaluatif** merujuk pada substansi peraturan yang mampu mencerminkan sistem nilai, baik sebagai sarana yang melindungi nilai-nilai maupun sebagai sarana mewujudkannya dalam tingkah laku masyarakat. Berarti peraturan daerah terkait dengan penyelenggaraan bangunan

gedung harus mencerminkan sistem nilai yang hidup dalam masyarakat Kabupaten pembentukan produk hukum lokal dengan berbasis riset akan dapat lebih menjamin terserapnya nilai-nilai lokal dalam substansi peraturan yang ditetapkan.

B. Asas-asas yang mendasari penyusunan norma

Dalam perspektif struktur normatifnya, asas mempunyai kedudukan di atas norma, atau meta norma. Dengan demikian, maka nilai-nilai yang terkandung dalam asas-asas tersebut sudah seharusnya menjadi penuntun dalam penetapan norma. Dengan kata lain, penetapan norma wajib merujuk pada asas-asas yang telah diterapkan. Sehubungan dengan itu, maka ruang lingkup, substansi, dan arah peraturan perundang-undangan tidak dapat dilepaskan dari asas-asas yang melandasinya. Asas-asas tersebut dapat ditelusur dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat yang telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat yang bersangkutan, dan dapat juga ditelusur berbagai teori, gagasan, konsep keilmuan yang terkait dengan materi peraturan.

Berdasarkan pada apa yang telah diuraikan di atas, maka penyusunan rancangan peraturan daerah tentang bangunan gedung harus juga didasarkan pada asas-asas yang relevan. Relevansi asas-asas yang hendak diletakkan sebagai dasar tersebut tentunya berkaitan dengan substansi pengaturan yang berhubungan dengan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung yang bermuara pada keinginan mewujudkan hak masyarakat atas suatu tempat tinggal yang layak, sehat, dan aman. Jadi persoalannya adalah, dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung, prinsip-prinsip dasar apa yang harus diperhatikan dan dijadikan landasan, agar penyelenggaraan bangunan gedung tersebut dapat mewujudkan hak masyarakat sebagaimana telah disebutkan tadi, sehingga derajat kesejahteraan masyarakat dapat dicapai secara optimal.

Bangunan gedung yang fungsinya begitu penting sebagai wadah kegiatan manusia, tidak hanya dimaksudkan bagi terselenggaranya kegiatan tersebut, untuk memenuhi kebutuhan fisik manusia, tetapi secara mendasar dimaksudkan pula bagi tercapainya nilai-nilai kemanusiaan baik secara individual maupun kolektif

demikian pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Sehubungan dengan itu, pengaturan pembangunan gedung seharusnya memberikan manfaat kepada setiap individu untuk dapat merasakan kemudahan terselenggaranya aktivitas yang dilakukannya, dan merasakan dampak keberadaan bangunan gedung bagi pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati dirinya. Uraian ini memberikan penegasan bahwa pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada asas manfaat.

Pengertian bangunan gedung sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 butir 1 UU Bangunan Gedung merujuk pada wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dari pengertian tersebut tergambar betapa strategisnya keberadaan bangunan gedung dikaitkan dengan aktivitas manusia baik secara individual maupun kolektif. Hal ini karena, aktivitas apapun yang dilakukan oleh manusia, untuk sebagian besarnya berkaitan dengan bangunan gedung. Karena bangunan gedung hanya berwujud fisik hasil pekerjaan konstruksi, maka sudah pasti akan mengalami, rusak, ambruk, runtuh, atau kejadian-kejadian lain yang menunjukkan tidak abadinya bangunan tersebut. Kejadian seperti itu dalam kadar tertentu akan dapat mengancam keselamatan manusia yang kebetulan sedang berada di dalam maupun di sekitar bangunan gedung tersebut. Berangkat dari kemungkinan kejadian seperti itu, maka Pasal 3 UU Bangunan Gedung secara jelas menegaskan bahwa salah satu tujuan penyelenggaraan bangunan gedung adalah mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Dalam rangka mewujudkan tujuan tersebut, maka pengaturan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada asas keselamatan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung merupakan salah satu cara untuk menjaga agar penyelenggaraan bangunan gedung menciptakan tempat manusia beraktivitas yang aman, nyaman, selaras dengan lingkungan serta dapat menjamin produktivitas individu maupun sosial. Dalam konteks demikian, paling tidak terdapat tiga pihak yang berkaitan di dalamnya, yaitu negara, pemilik bangunan gedung dan masyarakat pada umumnya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Adanya upaya untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung berangkat dari fakta bahwa aktivitas membangun bangunan gedung di samping merupakan hak yang dimiliki oleh individu, di dalamnya ada kewajiban untuk memperhatikan kepentingan pihak lain dan lingkungan sekitar. Terganggunya pihak lain dan lingkungan akibat pembangunan bangunan gedung menunjukkan adanya fakta hukum terlanggarnya hak setiap orang untuk menikmati lingkungan hidup yang baik dan sehat. Secara hukum, hal ini berkonsekuensi munculnya kewajiban orang lain untuk menghormati hak tersebut dengan cara memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pembangunan, pemeliharaan, perawatan, maupun pembongkaran bangunan gedung.

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

Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dengan mendasarkan diri pada asas keseimbangan antara hak dan

kewajiban, baik dari sisi negara, orang yang memiliki bangunan gedung maupun masyarakat masyarakat pada umumnya.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung secara mendasar ditujukan sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan untuk kepentingan mewujudkan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, dan sasaran akhir penyelenggaraan bangunan gedung adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Kualitas kesejahteraan masyarakat tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat kesejahteraan tersebut, yang salah satunya antara lain berasal dari tempat tinggal di mana manusia melakukan kegiatan sosialnya, serta lingkungan hidup sebagai tempat di mana manusia hidup dan menjalani kehidupannya. Sehubungan dengan itu, mewujudkan kesejahteraan masyarakat harus pula menyangkut upaya mewujudkan bangunan gedung yang layak, aman, dan nyaman, serta menjaga lingkungan agar terbebas dari kerusakan dan pencemaran. Kerusakan lingkungan akan terjadi ketika daya dukung lingkungan mengalami penurunan dan pencemaran lingkungan terjadi ketika daya tampung lingkungan mengalami penurunan. Kerusakan dan pencemaran lingkungan akan menjadi faktor penyebab terganggunya kelestarian fungsi lingkungan, dan terganggunya kelestarian fungsi lingkungan akan berakibat lebih lanjut pada terganggunya keberlanjutan ekologi dalam mendukung kehidupan manusia dan makhluk hidup lain. Dengan demikian, penyelenggaraan bangunan gedung sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, di dalamnya juga menyangkut upaya menjaga kesehatan lingkungan dengan cara menciptakan tempat tinggal yang nyaman dan aman.

Sehubungan dengan itu maka penyelenggaraan bangunan gedung haruslah didasarkan pada asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi. Kendatipun

pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung ditujukan untuk mencapai derajat kesehatan masyarakat, namun hal tersebut mestinya dilakukan bukan semata-mata berdasarkan pertimbangan fisik bangunan gedung semata, tetapi juga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari berbagai faktor lainnya. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengarahkan dan mengendalikan aktivitas pembangunan, pemeliharaan, dan pembongkaran bangunan gedung, bukanlah semata-mata persoalan pekerjaan umum saja. Di dalamnya akan terkait dengan persoalan tata ruang, lingkungan, pertanahan, dan sektor-sektor lain.

Sehubungan dengan itu, kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dalam suatu langkah keterpaduan untuk menyatukan berbagai sektor urusan pemerintahan dalam satu kesamaan persepsi. Agar tujuan mulia meningkatkan derajat kesehatan masyarakat didukung oleh semua pihak yang berkepentingan. Karena pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung didasarkan pada berbagai asas di atas, maka hal ini berarti penyelenggaraan bangunan gedung tersebut telah dilakukan dengan memperhatikan berbagai kepentingan. Ketika berbagai kepentingan yang terkait telah dipertimbangkan dalam proses pengambilan keputusan, maka itu berarti menjamin keadilan. Konsep tentang keadilan berkaitan dengan hubungan bagaimana seorang manusia terhubung secara moral dengan dunia/alam sekitar⁷. Esensi landasan keadilan akan tampak dari tiga aksi yaitu : (a) keadilan memberikan dan menerima sesuatu yang layak baginya; (b) keadilan terletak pada hak-hak untuk dihormati; dan (c) keadilan mensyaratkan bahwa kebutuhan masing-masing orang dipenuhi melalui kontribusi masing-masing berdasarkan kemampuannya⁸. Dikaitkan dengan Pancasila, nilai keadilan tertuang dalam Pancasila pada sila kelima yang berbunyi “Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Keadilan sosial berarti keadilan yang berlaku dalam masyarakat di segala bidang kehidupan, baik materiil maupun spiritual. Jadi, keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia berarti bahwa setiap orang Indonesia mendapatkan perlakuan yang adil dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi dan kebudayaan. Oleh karena kehidupan manusia itu meliputi

⁷ Nicholas Low dan Brendan Glesson, *Politik Hijau: Kritik terhadap Politik Konvensional Menuju Politik Berwawasan Lingkungan dan Keadilan*, Alih Bahasa oleh Dariyanto, Penrbit Nusamedia, Bandung, 2009, hlm. 69.

⁸ *Ibid.*, hl. 70.

kehidupan jasmani dan kehidupan rokhani, maka keadilan itupun meliputi keadilan di dalam pemenuhan tuntutan-tuntutan hakiki bagi kehidupan jasmani dan rohani⁹.

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

Penyelenggaraan pemerintahan negara didasarkan pada prinsip demokrasi. Prinsip demokrasi terutama berkaitan dengan prosedur dan substansi dalam penyelenggaraan pemerintahan, baik berupa pengambilan keputusan maupun berupa perbuatan-perbuatan nyata (*feitelijk handeling*). Dalam kaitan inilah hubungan antara pihak pemerintah dengan masyarakat pada masing bidang urusan pemerintahan ditandai oleh dua saluran kegiatan, yaitu: pihak pemerintah yang mempengaruhi masyarakat, dan masyarakat mempengaruhi pemerintah. Menurut Van Wijk dan Willem Konijnenbelt, prinsip demokrasi yang melandasi hukum administrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, di dalamnya mengandung beberapa asas, yaitu¹⁰ :

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

⁹ Dardji Darmodihardjo, Santiaji Pancasila, PT. Gita karya, Jakarta, 1978, hlm. 46. 26

¹⁰ Suparto Wijoyo, Karakteristik Hukum Acara Peradilan Administrasi, Airlangga University Press, Surabaya, 1999, hlm. 42.

Dari kelima asas tersebut, karena prinsip demokrasi berkaitan dengan prosedur dan substansi dalam penyelenggaraan pemerintahan, maka ada dua asas yang mempunyai posisi penting dari kelima asas di atas, yaitu asas keterbukaan dan peran serta atau partisipasi. Asas keterbukaan mewajibkan pemerintah untuk secara aktif memberikan informasi kepada masyarakat tentang suatu permohonan atas suatu rencana tindak pemerintahan dan mewajibkan pula untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat atas berbagai hal yang diminta. Asas keterbukaan mewajibkan pula kepada pemerintah untuk mengumumkan setiap keputusan atau tindakan pemerintahan. Dalam suatu negara yang demokratis, di mana kekuasaan ada di tangan rakyat, berlaku ketentuan bahwa wewenang pihak pemerintah dalam beberapa bentuk selalu terbatas. Wewenang tersebut dilaksanakan oleh badan-badan yang dibentuk secara demokratis, dan dalam penyelenggaraan pemerintahan, kalangan masyarakat dapat menyalurkan pengaruhnya melalui peran serta, atas penanganan wewenang yang dilakukan oleh institusi atau pejabat pemerintahan. Dikaitkan dengan asas keterbukaan tadi, maka dengan adanya keterbukaan tersebut akan memungkinkan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan. Peran serta masyarakat ini, di satu sisi akan dapat meningkatkan kualitas setiap tindakan atau keputusan yang hendak dan tengah diambil oleh pemerintah, dan pada sisi yang lain, melalui peran serta ini masyarakat dapat secara efektif melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan pemerintahan agar selalu sejalan dengan norma-norma hukum yang telah ditetapkan.

Dengan demikian, asas keterbukaan dan peran serta, adalah dua asas yang akan memberikan landasan yuridis bagi terlibatnya masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan¹¹, termasuk dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Melalui dua asas ini, masyarakat menjadi berhak atas informasi dan berhak pula untuk memberikan masukan dalam soal-soal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Dalam negara demokrasi, rakyatlah yang menjadi penentu dalam penyelenggaraan negara, karen rakyatlah yang berdaulat. Negara hanyalah

¹¹ Philipus M. Hadjon, Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih, Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994, hlm. 6.

institusi publik bentukan rakyat yang diberi mandat untuk menjalankan kekuasaan demi kesejahteraan rakyat. Karena itu, setiap aktivitas penyelenggaraan pemerintahan dan ketatanegaraan haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat sebagai pemegang kedaulatan. Dalam kaitan ini, maka akuntabilitas adalah sesuatu yang mendasar dalam pelaksanaan pemerintahan apabila dikaitkan dengan kewajiban pemegang mandat terhadap pemegang kedaulatan. Deklarasi Tokyo mengartikan akuntabilitas sebagai kewajiban-kewajiban dari individu-individu atau penguasa yang dipercayakan untuk mengelola sumber-sumber daya publik dan yang bersangkutan dengannya untuk dapat menjawab hal-hal yang menyangkut pertanggungjawaban fiskal, manajerial, dan program. Ini berarti bahwa akuntabilitas berkaitan dengan pelaksanaan evaluasi (penilaian) mengenai standar pelaksanaan kegiatan, apakah standar yang dibuat sudah tepat dengan situasi dan kondisi yang dihadapi, dan apabila dirasa sudah tepat, manajemen memiliki tanggung jawab untuk mengimplementasikan standar-standar tersebut¹². Akuntabilitas juga merupakan instrumen untuk kegiatan kontrol terutama dalam pencapaian hasil pada pelayanan publik. Dalam hubungan ini, diperlukan evaluasi kinerja yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pencapaian hasil serta cara-cara yang digunakan untuk mencapai semua itu. Pengendalian (*control*) sebagai bagian penting dalam manajemen yang baik adalah hal yang saling menunjang dengan akuntabilitas. Dengan kata lain pengendalian tidak dapat berjalan efisien dan efektif bila tidak ditunjang dengan mekanisme akuntabilitas yang baik demikian juga sebaliknya.

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

Dikaitkan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, maka asas ini mengandung arti bahwa keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, baik dalam prosesnya

¹² Teguh Arifiyadi, Konsep tentang Akuntabilitas dan Implementasinya di Indonesia, Inspektorat Jenderal Depkominfo, Jakarta, 2008, hlm. 2

maupun dalam hasil akhirnya. Dari apa yang telah diuraikan di bagian ini dapatlah disimpulkan bahwa Peraturan Daerah Bangunan Gedung Kabupaten Bangka seyogyanya didasarkan pada berbagai macam asas yang melandasi norma-norma yang ada di dalamnya. Asas-asas tersebut meliputi:

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

C. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Bangka

Berdasarkan survey pendahuluan yang dilakukan, didapatkan fakta bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Bangka, mulai dari proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran, saat ini mendasarkan dari pada peraturan daerah yang berkaitan dengan bangunan gedung yaitu Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2013. Secara khusus peraturan tersebut di atas cenderung mengatur tentang retribusi untuk mendirikan bangunan. Sedangkan persyaratan-persyaratan teknis untuk membangun masih kurang detail.

Dalam pemberian izin, pejabat yang berwenang di samping mendasarkan pada terpenuhinya persyaratan permohonan IMB, juga memperhatikan ketepatan lokasi pembangunan gedung dari segi tata ruang. Dengan demikian, apabila syarat permohonan IMB terpenuhi dan lokasi pembangunannya sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, maka IMB diberikan. Mengenai persyaratan teknis bangunan gedungnya dari segi tidak menjadi pertimbangan tersendiri karena sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kualifikasi persyaratan teknis sebuah bangunan gedung.

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

1. Pembangunan gedung tidak memiliki IMB terutama di daerah perdesaan;
2. Pembangunan bangunan gedung yang telah memiliki IMB, tetapi secara teknis baik lokasi maupun kualitas bangunannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Ada jenis bangunan gedung tertentu yang berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya dapat dikategorikan sebagai benda cagar budaya (misalnya rumah jengki), ternyata belum ditetapkan sebagai benda/bangunan cagar budaya oleh Pemerintah Daerah. Karena itu, secara hukum perlindungan terhadap keberadaan bangunan jenis tersebut belum terjamin.
4. Sebagian besar bangunan gedung kurang diperhatikan pemenuhan persyaratan teknisnya. Munculnya berbagai persoalan di atas disebabkan oleh beberapa hal, disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah.

D. Implikasi Penerapan Peraturan Daerah Bangunan Gedung terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya terhadap Beban Keuangan Daerah.

1. Implikasi Penerapan Peraturan Daerah Bangunan Gedung terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat.

Ruang lingkup materi rancangan pengaturan Peraturan Daerah Bangunan Gedung Kabupaten Bangka tidak jauh berbeda dengan ruang lingkup pengaturan Undang-undang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Hanya saja ruang lingkup tersebut diletakkan dalam konteks wilayah administratif Kabupaten Bangka. Mengacu pada UU dan PP Bangunan Gedung, maka Rancangan Peraturan

Daerah Bangunan Gedung Kabupaten Bangka di dalamnya akan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut :

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

Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Bangka, beberapa hal pokok di atas akan berdampak pada perubahan hubungan pemerintah daerah dengan masyarakatnya secara cukup mendasar, sehubungan dengan berlakunya norma baru. Format pengaturan Peraturan Daerah Bangunan secara jelas menunjukkan semakin intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat, yang sebelumnya terkesan longgar. Longgarnya hubungan Pemerintah daerah dengan masyarakat nampaknya disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah, yang kesemuanya itu telah menciptakan kondisi eksisting penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Bangka sebagaimana terlihat saat ini.

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

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

2. Dampak Peraturan Daerah bangunan Gedung terhadap Beban Keuangan Daerah

Format pengaturan Peraturan Daerah Bangunan Gedung, yang di dalamnya berisi ketentuan administratif, teknis, dan kelembagaan terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, secara pasti akan berdampak pada keuangan daerah. Dampak Peraturan Daerah bangunan Gedung terhadap keuangan daerah akan meliputi dua hal, yaitu bertambahnya sumber pendapatan daerah dan beban keuangan daerah. Penambahan sumber pendapatan daerah disebabkan karena Peraturan Daerah ini mengatur dan menegaskan kembali perlunya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). bagi setiap aktivitas pendirian bangunan. Pelayanan perizinan ini akan berimplikasi pada pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi yang ditarik dari masyarakat. Memang mengenai retribusi Izin ini telah ada sebelum Peraturan Daerah bangunan ini ditetapkan. Tetapi dengan berlakunya Peraturan Daerah ini di mana Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan instrument awal yang penting dan menentukan bagi tercapainya tujuan penyelenggaraan

bangunan gedung. Sehubungan dengan itu, maka keseriusan Pemerintah Daerah dalam mendorong dan melayani masyarakat untuk taat dalam pengajua Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) tidak hanya akan memberikan kontribusi positif bagi pencapaian tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, tetapi juga akan berdampak pada peningkatan pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Di samping dampak pada pemasukan keuangan daerah, Peraturan Daerah Bangunan juga akan berdampak pada penambahan beban keuangan daerah. Penambahan beban keuangan daerah ini disebabkan karena dalam Peraturan Daerah Bangunan ini diatur berbagai aktivitas yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, yang kesemuanya berkonsekuensi pembiayaan. Misalnya, aktivitas penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang di antaranya mengharuskan Pemerintah Daerah untuk mendata bangunan gedung yang ada di wilayahnya, hal ini jelas akan berdampak pada dibutuhkannya pembiayaan untuk aktivitas tersebut. Di samping itu, perlu dibentuknya kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, misalnya yang berupa Tim Ahli Bangunan Gedung, juga akan berdampak pada diperlukannya penambahan penganggaran bagi keberadaan dan aktivitas institusi ini.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Kajian terhadap peraturan perundang-undangan ini dimaksudkan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai substansi atau materi yang akan diatur. Dalam kajian ini akan diketahui posisi dari peraturan daerah yang baru. Pembuatan Peraturan Daerah ini akan menggambarkan sinkronisasi, harmonisasi, relevansi dan keterkaitan peraturan perundang-undangan yang ada serta posisi dari peraturan daerah untuk menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan.

Materi muatan Peraturan Daerah Bangunan Gedung meliputi pengaturan tentang fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan sanksi. Berbagai materi yang dimuat dalam pengaturan Peraturan Daerah bangunan tersebut tentu saja berkaitan dengan berbagai peraturan perundang-undangan lain yang mengatur hal yang sama. Dengan demikian, perancangan norma dalam Peraturan Daerah bangunan tersebut harus memperhatikan peraturan perundang-undangan lain agar tidak terjadi tumpang tindih dan kontradiksi peraturan. Hal pertama yang harus diperhatikan dalam perancangan Peraturan Daerah Bangunan adalah kewenangan daerah Kabupaten Bangka terkait dengan urusan Pemerintahan yang berhubungan dengan bangunan gedung. Disain otonomi sebagaimana diformat dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, memberikan kewenangan otonomi kepada daerah secara luas, nyata, dan bertanggungjawab. Pasal 10 undang-undang tersebut menegaskan bahwa Pemerintah Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan pemerintahan yang meliputi :

- a. Politik luar negeri;
- b. Pertahanan;

- c. Keamanan;
- d. Yustisi;
- e. Moneter dan fiskal nasional; dan
- f. Agama.

Terhadap urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah, menurut Pasal 14 dibagi ke dalam urusan pemerintahan yang bersifat wajib dan urusan pemerintahan yang bersifat pilihan. Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi :

- a. Perencanaan dan pengendalian pembangunan;
- b. perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;
- c. Penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat;
- d. Penyediaan sarana dan prasarana umum;
- e. Penanganan bidang kesehatan;
- f. penyelenggaraan pendidikan;
- g. Penanggulangan masalah sosial;
- h. Pelayanan bidang ketenagakerjaan;
- i. Fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah;
- j. Pengendalian lingkungan hidup;
- k. Pelayanan pertanahan;
- l. Pelayanan kependudukan, dan catatan sipil;
- m. Pelayanan administrasi umum pemerintahan;
- n. Pelayanan administrasi penanaman modal;
- o. Penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya; dan
- p. Urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Sementara itu, urusan pemerintahan kabupaten/kota yang bersifat pilihan meliputi urusan pemerintahan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan.

Terkait dengan bangunan gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 tentang Pembagian Kewenangan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota, merinci lebih jauh jenis-jenis kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah kabupaten/Kota, yaitu sebagai berikut:

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

15. Pengawasan dan penertiban pelestarian bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal.

Dari berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka memiliki kewenangan menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung, dan berdasarkan kewenangan tersebut, Pemerintah Daerah berwenang pula menetapkan Peraturan Daerah bangunan gedung yang akan mengatur aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung yang menjadi kewenangannya. Kewenangan Kabupaten/Kota di bidang bangunan gedung, berarti pemerintah berwenang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan bangunan gedung. Pengertian bangunan gedung menurut Pasal 1 butir 1 UU Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dengan demikian, bangunan gedung yang menjadi kewenangan pemerintah Daerah adalah bangunan gedung yang dapat berupa hunian atau tempat tinggal, tempat ibadan, tempat usaha, dan bangunan-bangunan gedung yang digunakan untuk peruntukan selain itu, seperti untuk kegiatan sosial, budaya, dan kegiatan khusus.

Setiap bangunan gedung, apapun karakteristik fungsinya, harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.

Menurut penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam Peraturan Pemerintah ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya

pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Dengan demikian, maka norma yang terdapat dalam Peraturan Daerah bangunan gedung yang terkait dengan Laporan Akhir persyaratan administratif harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan.

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Persyaratan tata bangunan menurut UU Bangunan Gedung meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. Ketentuan lebih lanjut tentang persyaratan teknis bangunan gedung diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

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

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

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

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

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

Dengan demikian, pengaturan Peraturan Daerah Bangunan Gedung yang berhubungan dengan pembangunan bangunan gedung yang dimaksudkan untuk menciptakan perumahan baik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, maupun rumah susun, dan kawasan permukiman harus mengacu pada tercapainya tujuan sebagaimana telah dicantumkan di atas. Khusus untuk pembangunan perumahan yang berbentuk rumah susun, maka harus diperhatikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Menurut Pasal 1 butir 1 UU Rumah Susun, yang dimaksud dengan rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

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

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

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

- a. Perubahan bentuk lahan dan bentang alam;
- b. Eksploitasi sumber daya alam, baik yang terbarukan maupun yang tidak terbarukan;

- c. Proses dan kegiatan yang secara potensial dapat menimbulkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta pemborosan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya;
- d. proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan buatan, serta lingkungan sosial dan budaya;
- e. Proses dan kegiatan yang hasilnya akan mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya;
- f. Introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, hewan, dan jasad renik;
- g. Pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan nonhayati;
- h. kegiatan yang mempunyai risiko tinggi dan/atau mempengaruhi pertahanan negara; dan/atau
- i. penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.

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

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

Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya terdiri dari :

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

Sementara itu, kawasan perlindungan setempat terdiri dari :

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

Sedangkan sawasan suaka alam dan cagar budaya terdiri dari :

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

Menurut Pasal 2 Keputusan presiden Kawasan Lindung, pengelolaan kawasan lindung tersebut ditujukan untuk mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup. Di samping harus memperhatikan tata ruang, lingkungan, dan kawasan lindung dalam rangka menjaga kelestarian fungsi lingkungan, penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan keselamatan orang yang menempati bangunan gedung maupun orang yang berada di sekitarnya. Kebutuhan akan keselamatan ini begitu mengkhawatirkan apabila dihubungkan dengan ancaman akan bahaya bencana yang dapat saja mengena pada bangunan fisik gedung, sehingga menyebabkan roboh/runtuh. Dalam perspektif Undang-undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, dari aspek sumbernya bencana dapat dikategorikan ke dalam bencana alam, bencana non alam, dan bencana sosial. Menurut Pasal 4, penanggulangan bencana antara lain bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana dan juga menjamin terselenggaranya penanggulangan bencana secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh. Sehubungan dengan itu, maka penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan daerah rawan bencana dan persyaratan teknis yang tahan bencana. Penyelenggaraan bangunan gedung secara jelas adalah pekerjaan konstruksi, dengan demikian maka proses pembangunan sebuah bangunan gedung harus tunduk juga pada pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa konstruksi yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Landasan Filosofis (pandangan hidup, kultur, keyakinan agama, filsafat hukum, kesadaran hukum, adat, dan wawasan kebangsaan). Maka dalam pembentukan Peraturan Daerah, para pembentuk harus menyadari bahwa pandangan hidup masyarakat setempat : yang tercermin dalam budaya masyarakat harus menjadi sumber moral, demikian halnya dengan keyakinan agama yang dianut oleh masyarakat, pemikiran atau filsafat hukum yang dianut masyarakat daerah, termasuk kesadaran hukum masyarakat lokal, serta dalam konteks NKRI diperhatikannya wawasan kebangsaan dalam penyusunan Peraturan Daerah. Karena itu maka asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 diberikan rambu-rambunya. Filosofis berasal dari kata filsafat, yakni ilmu tentang kebijaksanaan. Berdasarkan akar kata semacam ini, maka arti filosofis tidak lain adalah sifat-sifat yang mengarah kepada kebijaksanaan. Karena menitikberatkan kepada sifat akan kebijaksanaan, maka filosofis tidak lain adalah pandangan hidup suatu bangsa yakni nilai-nilai moral atau etika yang berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik. Dasar filosofis berkaitan dengan *rechtsidee* dimana semua masyarakat mempunyainya, yaitu apa yang mereka harapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya. Cita hukum atau *rechtsidee* tersebut tumbuh dari sistem nilai mereka mengenai baik atau buruk, pandangan terhadap hubungan individu dan kemasyarakatan, tentang kebendaan, kedudukan wanita dan sebagainya. Semuanya itu bersifat filosofis artinya menyangkut pandangan mengenai hakikat sesuatu. Hukum diharapkan mencerminkan sistem nilai tersebut baik sebagai sarana mewujudkannya dalam tingkah laku masyarakat. Nilai-nilai ini ada yang dibiarkan dalam masyarakat sehingga setiap pembentukan hukum atau peraturan perundang-undangan harus dapat menangkapnya setiap kali akan membentuk hukum atau peraturan perundang-undangan. Akan tetapi adakalanya sistem nilai tersebut telah terangkum

dengan baik berupa teori-teori filsafat maupun dalam doktrin-doktrin resmi (Pancasila). Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman mengenai pemberlakuan moral bangsa ke dalam hukum (termasuk peraturan perundang-undangan dan Peraturan Daerah) ini dimasukkan dalam pengertian yang disebut dengan *rechtsidee* yaitu apa yang diharapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya yang tumbuh dari sistem nilai masyarakat (bangsa) mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat. Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan filosofis yaitu : “penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya”. Dengan landasan filosofis tersebut, diharapkan bangunan gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran, dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada akhirnya, tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dapat dicapai.

B. Landasan Sosiologis

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

yang hidup dalam masyarakat harus termasuk pula kecenderungan-kecenderungan dan harapan-harapan masyarakat. Tanpa memasukan faktor-faktor kecenderungan dan harapan, maka peraturan perundang-undangan hanya sekedar merekam seketika. Keadaan seperti ini akan menyebabkan kelumpuhan peranan hukum. Hukum akan tertinggal dari dinamika masyarakat. Bahkan peraturan perundang-undangan akan menjadi konservatif karena seolah-olah pengukuhan kenyataan yang ada. Hal ini bertentangan dengan sisi lain dari peraturan perundang-undangan yang diharapkan mengarahkan perkembangan masyarakat. Peraturan perundang-undangan dibentuk oleh Negara dengan harapan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan seperti ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang. Terdapat perbedaan anatara hukum positif di satu pihak dengan hukum yang hidup dalam masyarakat di pihak lain. Oleh karena itu hukum positif akan memiliki daya berlaku yang efektif apabila berisikan, atau selaras dengan hukum yang hidup dalam masyarakat. Berpangkal tolak dari pemikiran tersebut, maka peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif akan mempunyai daya berlaku jika dirumuskan ataupun disusun bersumber pada living law tersebut. Dalam kondisi yang demikian maka peraturan perundangundangan tidak mungkin dilepaskan dari gejala sosial yang ada di dalam masyarakat tadi. Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan sosiologis yaitu : **“Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya”**. Landasan sosiologis tersebut memperlihatkan adanya kontribusi atau dampak dari penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan hidup lainnya. Agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan.

C. Landasan Yuridis

Pembentukan peraturan perundang-undangan, haruslah mengacu pada landasan pembentukan peraturan perundang-undangan atau ilmu perundang-undangan, yang diantaranya landasan yuridis. Setiap produk hukum, haruslah mempunyai dasar berlaku secara yuridis. Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan khususnya peraturan daerah. Peraturan daerah merupakan salah satu unsur produk hukum, maka prinsip-prinsip pembentukan, pemberlakuan dan penegakannya harus mengandung nilai-nilai hukum pada umumnya. Berbeda dengan nilai-nilai sosial lainnya, sifat kodratnya dari nilai hukum adalah mengikat secara umum dan ada pertanggungjawaban konkrit yang berupa sanksi duniawi ketika nilai hukum tersebut dilanggar. Oleh karena itu peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal penerapan sanksi, disebutkan bahwa sanksi adalah cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi-sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh hukum. Setiap peraturan hukum mengandung atau menyiratkan sebuah statemen mengenai konsekuensi-konsekuensi hukum, konsekuensi-konsekuensi ini adalah sanksi-sanksi, janji-janji atau ancaman. Dalam pembentukan peraturan daerah harus memperhatikan beberapa persyaratan yuridis. Persyaratan seperti inilah yang dapat dipergunakan sebagai landasan yuridis, yang dimaksud disini adalah :

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

- c. Adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan adalah pembentukan suatu peraturan perundangundangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan;
- d. Tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Peraturan perundang-undangan mengandung norma-norma hukum yang sifatnya hirarkhis. Artinya suatu Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya merupakan norma dasar bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan yuridis yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung”. Dengan demikian, landasan yuridis tersebut telah memperkuat dasar penyusunan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, yaitu sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi atau amanah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Secara yuridis landasan yang dijadikan pedoman dalam penyusunan Peraturan Daerah ini adalah :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 56) dan Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57) tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
6. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
7. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
8. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
9. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
12. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya;
13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
14. Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
15. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
16. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
18. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;

19. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 tentang Pembagian Kewenangan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota;
20. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana;
21. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
22. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2006 tentang Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah;
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.

BAB V

SASARAN, ARAH DAN JANGKAUAN PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH BANGUNAN GEDUNG

A. Sasaran yang Akan Diwujudkan oleh Peraturan Daerah tentang Bangunan

Sasaran yang hendak diwujudkan dengan diundangkannya Peraturan Daerah tentang Bangunan adalah untuk :

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

B. Arah dan jangkauan pengaturan

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

Arah pengaturan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di atas, dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kabupaten Bangka, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Di samping itu, dalam konteks waktu, Peraturan Daerah

tentang Bangunan gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan di masa yang akan datang, dan juga aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung di masa yang lampau dengan beberapa pengecualian.

C. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung

Pokok-pokok materi muatan yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung Kabupaten Bangka meliputi beberapa hal, yaitu :

1. Ketentuan umum

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai berbagai pengertian istilah, atau frasa yang digunakan dalam pengaturan Peraturan Daerah.

2. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung

Fungsi bangunan gedung menjadi penting untuk diatur, karena penggolongan bangunan gedung berdasarkan fungsi dan klasifikasi inilah yang merupakan pangkal tolak aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung mulai dari perencanaan, perizinan, pemanfaatan, pembongkaran, hingga perawatannya. Pokok-pokok pengaturan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung adalah sebagai berikut :

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

- Bangunan gedung dengan fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia, dan dapat berupa rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- Bangunan gedung dengan fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, dan dapat berupa bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.

- Bangunan gedung dengan fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, dan dapat berupa :
 - Bangunan perkantoran: perkantoran pemerintah, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
 - Bangunan Peraturan Daerah: pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya;
 - Bangunan perindustrian: industri kecil, industri sedang, industri besar/ berat;
 - Bangunan perhotelan: hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya;
 - Bangunan wisata dan rekreasi: tempat rekreasi, bioskop, dan sejenisnya;
 - Bangunan terminal: stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut; dan
 - Bangunan tempat penyimpanan: gudang, gedung tempat parkir, dan sejenisnya.

- Bangunan dengan fungsi sosial dan budaya mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya, dan dapat berupa :
 - Bangunan pelayanan pendidikan: sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa;
 - Bangunan pelayanan kesehatan: puskesmas, poliklinik, rumah-bersalin, rumah sakit kelas A, B, C, dan sejenisnya;
 - Bangunan kebudayaan: museum, gedung kesenian, dan sejenisnya
 - Bangunan laboratorium: laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, laboratorium kebakaran; dan
 - Bangunan pelayanan umum: stadion/hall untuk kepentingan olahraga, dan sejenisnya.

- Bangunan gedung dengan fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan dapat berupa bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- 2) Selain fungsi utama terdapat juga fungsi bangunan gedung campuran yaitu bangunan gedung yang memiliki lebih dari 1 (satu) bangunan gedung dengan fungsi utama.
- 3) Bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan dan klas bangunan.
- Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
 - Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
 - Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
 - Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
 - Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
 - Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

- Klasifikasi berdasarkan kelas bangunan meliputi bangunan gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.

3. Standar teknis bangunan gedung

Pokok-pokok pengaturan standar teknis bangunan gedung sebagai berikut :

a. Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung meliputi ketentuan tata bangunan, ketentuan keandalan Bangunan Gedung, ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air dan ketentuan desain prototipe/purwarupa.

b. Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung

Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung melalui pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung, kegiatan pengawasan konstruksi dan SMKK.

c. Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala, atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya. Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung.

d. Standar Pembongkaran Bangunan Gedung

Standar Pembongkaran Bangunan Gedung terdiri atas penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung, peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung, pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung, pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.

e. Ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan

Standar BGCB terdiri atas penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan, pemberian kompensasi, insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan.

f. Ketentuan Penyelenggaraan BGFK

Selain harus memenuhi ketentuan standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, BGFK juga harus memenuhi standar perencanaan dan perancangan teknis khusus serta standar keamanan (*security*) fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait. Standar keamanan (*security*) fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga meliputi standar keamanan pada setiap tahap penyelenggaraan BGFK.

g. Ketentuan Penyelenggaraan BGH

Standar Teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada. Pengeanaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori wajib (*mandatory*) atau disarankan (*recommended*).

h. Ketentuan Penyelenggaraan BGN

Penyelenggaraan BGN yang dilakukan oleh kementerian/lembaga dan organisasi perangkat daerah. Penyelenggaraan BGN meliputi tahap pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian dan Pembongkaran.

i. Ketentuan dokumen

Setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi dokumen tahap perencanaan teknis, dokumen tahap pelaksanaan konstruksi, dokumen tahap pemanfaatan dan dokumen tahap Pembongkaran. Dokumen juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB atau BGFK.

j. Ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi Pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, TPA, TPT, Penilik, Sekretariat, pengelola Bangunan Gedung dan Pengelola Teknis BGN.

4. Proses penyelenggaraan bangunan gedung

Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran. Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis.

Kegiatan pembangunan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi. Perencanaan teknis Bangunan Gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja. Perencanaan teknis Bangunan Gedung harus memenuhi Standar Teknis. Dokumen rencana teknis diajukan kepada pemerintah Daerah Kabupaten Bangka untuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebelum pelaksanaan konstruksi. PBG meliputi proses konsultasi perencanaan dan penerbitan.

Pemanfaatan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam PBG, Pemeliharaan dan Perawatan dan pemeriksaan secara berkala. Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya. Pemilik atau Pengguna bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat :

- a. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG; dan/atau
- b. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung.

5. Peran masyarakat

Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung. Pemantauan dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi Pemilik dan/atau Pengguna, masyarakat, dan lingkungan. Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan. Dalam melaksanakan pemantauan masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA. Hasil pemantauan masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kabupaten/kota terhadap :

- a. Indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
- b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan/atau Pembongkaran dengan potensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

6. Pembinaan

Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum. Pengaturan dilakukan oleh pemerintah daerah dengan penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi kabupaten/kota setempat serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat. Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dilaksanakan melalui :

- a. Pemerintah Daerah provinsi sebagai wakil Pemerintah Pusat dalam bentuk pemberdayaan, pengawasan dan evaluasi proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota;
- b. Pemerintah Daerah provinsi kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
- c. Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

7. Ketentuan Peralihan

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

BAB VI

P E N U T U P

A. SIMPULAN

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

1. Dalam kerangka perancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, penyusunan Naskah Akademik merupakan sebuah keniscayaan mengingat melalui penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Peraturan Daerah, pengakajian yang komprehensif tentang permasalahan dan kebutuhan Peraturan Daerah dengan mendasarkan pada teori dan metodologi dilakukan, yang dapat memberikan sumbangan berarti pada terbentuknya peraturan daerah yang baik dan dapat diterapkan secara efektif.
2. Keberadaan Peraturan Daerah yang mengatur tentang bangunan Gedung di Kabupaten Bangka ditujukan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Bangka mempunyai dasar hukum yang tidak saja sejalan dengan peraturan perundangundangan pusat, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi masyarakat daerah Kabupaten Bangka.
3. Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung diarahkan untuk mengatur keseluruhan aktivitas yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung. Arah pengaturan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung di atas, dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kabupaten Bangka, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Sementara itu, dalam konteks waktu, Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan di masa yang akan datang, dan juga aktivitas

penyelenggaraan bangunan gedung di masa yang lampau dengan beberapa pengecualian.

4. Pokok-pokok materi muatan yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung Kabupaten Bangka meliputi beberapa hal, yaitu :
 - a. Ketentuan umum;
 - b. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - c. Standar teknis bangunan gedung;
 - d. Proses penyelenggaraan bangunan gedung;
 - e. Peran masyarakat;
 - f. Pembinaan;
 - g. Ketentuan Peralihan.

B. SARAN

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

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Harry Alexander, Panduan Perancangan Peraturan Daerah di Indonesia, PT XSYS Solusindo, Jakarta, 2004, hlm. 26.
- Sony Maulana S., Perancangan peraturan daerah Sebagai Wujud Kontribusi Keikutsertaan Pemerintah Daerah dalam Perubahan Sosial yang Demokratis di Daerah, Makalah Disampaikan pada Bimbingan Teknis Harmonisasi Peraturan daerah Wilayah perbatasan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia, Samarinda, 5 September 2005.
- Corr, P. J., & Matthews, G. (Eds.), The Cambridge Handbook of Personality Psychology, Cambridge University Press, New York, (2009).
- Gunawan Setiardja, Hak-hak asasi Manusia Berdasarkan Ideologi Pancasila, Kanisius, Yogyakarta, 1993, hal. 75.
- Ki Hadjar Dewantara, Panca Sila, Usaha Penerbitan Indonesia, Yogyakarta, 1950.
- Nicholas Low dan Brendan Glesson, Politik Hijau: Kritik terhadap Politik Konvensional Menuju Politik Berwawasan Lingkungan dan Keadilan, Alih Bahasa oleh Dariyanto, Penrbit Nusamedia, Bandung, 2009, hlm. 69.
- Bruggink, Refleksi tentang Hukum, Alih bahasa oleh Arief Sidharta, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1966, hal. 142-152
- Philipus M. Hadjon, Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih, Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994, hlm. 6.
- Dardji Darmodihardjo, Santiaji Pancasila, PT. Gita karya, Jakarta, 1978, hlm. 46. 26
- Suparto Wijoyo, Karakteristik Hukum Acara Peradilan Administrasi, Airlangga University Press, Surabaya, 1999, hlm. 42.
- Teguh Arifiyadi, Konsep tentang Akuntabilitas dan Implementasinya di Indonesia, Inspektorat Jenderal Depkominfo, Jakarta, 2008, hlm. 2

UNDANG-UNDANG

- Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 56) dan Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57) tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821).
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033).
- Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679).
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 tentang Pembagian Kewenangan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2006 tentang Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.