



PEMERINTAHAN KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG
Jl. Provinsi Km.9 Nipah-Nipah Telp (0542)7211450 Fax. (0542)-7211450

DOKUMEN NASKAH AKADEMIK

PENYUSUNAN DOKUMEN NASKAH
AKADEMIK DAN RANPERDA BANGUNAN
GEDUNG



TAHUN ANGGARAN
2025

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat diselesaikan dengan baik.

Penyusunan Naskah Akademik ini dilakukan sebagai tindak lanjut perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Bangunan Gedung, khususnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Perubahan tersebut menuntut adanya penyesuaian pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara.

Naskah Akademik ini disusun sebagai dasar perumusan Peraturan Daerah yang memuat kajian akademis mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara. Penyusunan dilakukan melalui studi literatur, diskusi, dan peninjauan lapangan guna menghasilkan rumusan yang sesuai dengan kebutuhan daerah.

Penyusun menyampaikan terima kasih kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Penajam Paser Utara serta seluruh pihak yang telah mendukung tersusunnya Naskah Akademik ini.

Penyusun menyadari bahwa naskah ini masih memiliki keterbatasan. Oleh karena itu, saran dan masukan sangat diharapkan untuk penyempurnaan ke depan. Semoga Naskah Akademik ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya. Akademik.

Penajam, November 2025



Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN	1-1
A. Latar Belakang.....	1-1
B. Identifikasi Masalah.....	1-5
C. Tujuan dan Kegunaan	1-6
D. Metode.....	1-7
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	2-1
A. Kajian Teoritik	2-1
B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Yang Terkait Dengan Penyusunan Norma	2-22
C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada, Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat	2-24
D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Untuk Mengatur Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Beban Keuangan Daerah.....	2-30
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT	3-1
A. Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait.....	3-1
B. Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait	3-7
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS	4-1
A. Landasan Filosofis.....	4-1
B. Landasan Sosiologis.....	4-8
C. Landasan Yuridis	4-15
BAB V SASARAN, ARAH, JANGKAUAN PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	5-1
A. Sasaran.....	5-1
B. Arah Pengaturan	5-2
C. Jangkauan Pengaturan	5-4
D. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah.....	5-8
BAB VI PENUTUP	6-1
A. Kesimpulan.....	6-1
B. Saran	6-2
DAFTAR PUSTAKA.....	6-3

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang termuat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur secara merata, baik material maupun spiritual, sesuai dengan Pancasila. Tujuan mulia ini menuntut pengintegrasian berbagai aspek kehidupan bernegara, mulai dari aspek ekonomi, sosial, budaya, hingga infrastruktur fisik yang menopang seluruh dimensi kehidupan masyarakat. Salah satu aspek penting yang mendukung pencapaian tujuan pembangunan nasional tersebut adalah penyelenggaraan bangunan gedung yang aman, nyaman, dan fungsional. Penyelenggaraan bangunan gedung yang berkualitas merupakan representasi fisik dari komitmen negara untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat, dan sejalan dengan prinsip pembangunan yang berkelanjutan, yaitu pembangunan yang mempertimbangkan keseimbangan antara pemenuhan kebutuhan generasi kini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang.

Dalam kerangka normatif, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (UU Bangunan Gedung) memberikan dasar hukum yang komprehensif dan menetapkan bahwa pembangunan bangunan gedung harus mengutamakan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, serta kelestarian lingkungan. Keempat pilar ini bukanlah sekadar norma aspirasional, melainkan persyaratan hukum yang imperatif dan mengikat setiap penyelenggara pembangunan bangunan gedung. Pengaturan tersebut dirancang dengan tujuan akhir untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat secara terukur dan berkelanjutan. Lebih lanjut, dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PP 16/2021), ditegaskan bahwa bangunan gedung memiliki peran yang sangat strategis tidak hanya sebagai infrastruktur fisik semata, tetapi juga sebagai medium dalam pembentukan watak, produktivitas, dan jati diri manusia. Dengan demikian, bangunan gedung harus dibangun dengan mengedepankan prinsip keberlanjutan dan keseimbangan dengan lingkungan sekitar,

sehingga menjadi infrastruktur yang responsif terhadap kebutuhan sosial, ekonomi, dan lingkungan masyarakat.

Berdasarkan pemahaman akan urgensi pengaturan bangunan gedung tersebut, Kabupaten Penajam Paser Utara telah mengatur penyelenggaraan bangunan gedung melalui Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung. Namun demikian, seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), yang membawa perubahan signifikan dalam lanskap regulasi pembangunan nasional, Peraturan Daerah tersebut perlu disesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Perubahan regulasi nasional mencakup reformasi menyeluruh dalam sistem perizinan, deregulasi, dan fasilitasi investasi yang berdampak langsung terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di tingkat daerah. Oleh karena itu, Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung perlu diperbarui tidak hanya untuk memastikan konsistensi dan harmonisasi dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi juga untuk mengakomodasi kearifan lokal dan kebutuhan pembangunan yang lebih baik sesuai dengan kondisi spesifik Kabupaten Penajam Paser Utara.

Penyesuaian regulasi lokal ini juga dimaksudkan untuk memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 237 ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang memberikan kewenangan kepada daerah untuk menetapkan kebijakan lokal melalui pembentukan Peraturan Daerah secara efektif dan efisien. Kewenangan ini, meskipun memberikan ruang bagi inovasi dan adaptasi lokal, tetap berada dalam kerangka yang mengharuskan daerah untuk mengikuti norma, standar, prosedur, dan kriteria (NSPK) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Prinsip ini mencerminkan sistem federalisme terkendali dalam pemerintahan Indonesia, di mana otonomi daerah harus seimbang dengan kohesi nasional dan keseragaman standar pelayanan publik. Dalam konteks inilah, penyusunan Naskah Akademik menjadi sangat penting dan strategis, karena naskah akademik akan memberikan dasar kajian yang akurat, komprehensif, dan empiris terhadap Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung, sehingga produk hukum daerah yang dihasilkan akan memiliki legitimasi normatif, ilmiah, dan sosial yang kuat.

Transformasi kebijakan nasional yang tertuang dalam UU Cipta Kerja, telah membawa perubahan signifikan terhadap tata kelola perizinan bangunan gedung di daerah. Salah satu perubahan yang paling mendasar adalah penggantian mekanisme Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Pergeseran ini menuntut seluruh pemerintah daerah, termasuk Kabupaten Penajam Paser Utara, untuk menyesuaikan produk hukum daerah yang telah ada agar selaras dengan mekanisme baru yang mengutamakan kemudahan berusaha, efisiensi, dan integrasi sistem pelayanan publik.

UU Cipta Kerja juga membawa implikasi terhadap pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah dalam pengelolaan ruang, tata bangunan, serta penyusunan regulasi terkait. Penyusunan perda di bidang ini kini harus didasarkan pada NSPK yang ditetapkan pusat, sehingga mempersempit ruang improvisasi daerah tetapi di sisi lain meningkatkan keseragaman standar nasional. Hal ini mengharuskan daerah lebih cermat dalam mengakomodasi kepentingan lokal sembari memastikan kepatuhan terhadap kebijakan nasional.

Dampak lanjut dari perubahan kebijakan ini adalah perubahan struktur kelembagaan penataan bangunan, contohnya adanya konversi badan pelaksana dalam sektor perumahan dan kawasan permukiman, serta pengenalan konsep pengelolaan dana konversi. Perubahan tersebut diharapkan dapat mempercepat penyelenggaraan pelayanan publik, memperbaiki tata kelola, dan mendorong investasi, namun di sisi lain memberi tantangan baru bagi daerah dalam menjalankan fungsi pengawasan dan perlindungan terhadap kepentingan masyarakat, utamanya di tengah dinamika pengembangan ibu kota negara di wilayah Penajam Paser Utara.

Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki keunikan geografis dan karakteristik sosial-budaya yang harus menjadi pertimbangan utama dalam penyusunan regulasi bangunan gedung. Daerah ini dipilih sebagai lokasi Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara karena faktor strategis, termasuk posisi geografis yang minim risiko bencana alam seperti gempa bumi, kekayaan sumber daya alam, serta keberagaman dan heterogenitas budaya masyarakatnya. Disamping itu, kabupaten ini juga memiliki kawasan pesisir dan pantai yang menonjol dengan konsep pengembangan seperti *waterfront city* dan *forest city* sebagai bagian dari pengembangan kawasan perkotaan. Kehadiran suku Dayak Paser sebagai penduduk asli dan akulturasi dengan berbagai suku lainnya menuntut bangunan gedung yang tidak hanya memenuhi aspek teknis, melainkan juga memperhatikan nilai-nilai lokal agar tidak terjadi alienasi budaya. Pengaturan bangunan gedung di daerah ini harus

mampu menjawab kebutuhan modernisasi tanpa meninggalkan identitas, kebersamaan, serta menghormati ruang hidup masyarakat adat.

Kehadiran bangunan gedung yang diadaptasikan dengan potensi geografis, prospek pertumbuhan ekonomi, serta keragaman sosial menjadi landasan bahwa regulasi daerah harus kontekstual dan adaptif. Pengelolaan kawasan pesisir, keterhubungan infrastruktur, serta kebijakan pengintegrasian ruang dan tata bangunan mesti disusun berbasis data dan analisis kondisi empiris Penajam Paser Utara.

Penyelenggaraan bangunan gedung berkualitas tinggi mensyaratkan pemenuhan aspek teknis dan non-teknis secara berimbang. Dari aspek teknis, beberapa hal utama yang menjadi perhatian antara lain perencanaan dan desain struktur sesuai karakteristik tanah dan lingkungan, pemilihan material konstruksi yang tepat, metode pelaksanaan, serta penggunaan peralatan dan teknologi bangunan mutakhir. Aspek teknis yang baik akan mempengaruhi umur teknis gedung, tingkat keselamatan, efisiensi biaya, dan daya tahan terhadap lingkungan.

Selain itu, dalam konteks Kabupaten Penajam Paser Utara yang memiliki pesisir, area hutan, serta akan menjadi kawasan IKN, tantangan teknis meliputi adaptasi konstruksi pada lahan gambut, pengelolaan sumber daya air, hingga pemanfaatan material lokal yang ramah lingkungan. Aspek perawatan dan pemeliharaan juga penting untuk memastikan fungsi bangunan tetap optimal dalam jangka panjang. Pada sisi non-teknis, perhatian utama adalah persoalan perizinan, pembebasan lahan, akseptasi sosial, perlindungan hak masyarakat lokal, serta mekanisme partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan. Komunikasi efektif antara pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat menjadi penentu keberhasilan pembangunan gedung secara sosial, agar tidak menimbulkan konflik atau perasaan terpinggirkan, terutama pada kelompok masyarakat adat. Disamping itu, sistem pengawasan, penegakan hukum terhadap pelanggaran, serta edukasi kepada masyarakat mengenai standar dan tanggung jawab pembangunan gedung harus terus ditingkatkan agar tercipta tata kelola pembangunan gedung yang transparan, profesional, dan akuntabel.

Pembangunan bangunan gedung memiliki implikasi luas terhadap dimensi sosial-ekonomi masyarakat. Bangunan gedung yang layak, aman, dan ramah lingkungan akan meningkatkan kualitas hidup, memperluas akses layanan publik, seperti pendidikan, kesehatan, dan ruang sosial, serta memperkuat inklusivitas sosial melalui desain yang memperhatikan kebutuhan berbagai kelompok masyarakat, termasuk difabel dan

kelompok rentan. Dari segi ekonomi, bangunan gedung yang dirancang dan dikelola secara profesional bisa menjadi motor pertumbuhan: membuka lapangan kerja, mendorong investasi, menaikkan produktivitas dunia usaha, dan menggerakkan sektor jasa konstruksi serta real estat. Penyesuaian regulasi yang responsif, efisien, dan adaptif terhadap kebutuhan zaman akan memberikan kepastian usaha bagi para investor sekaligus perlindungan yang proporsional bagi masyarakat umum.

Bagian penting lain ialah menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi dengan perlindungan lingkungan dan kelestarian budaya lokal. Pembangunan masif tanpa regulasi yang cermat dapat mengakibatkan biaya sosial yang mahal, seperti kehilangan identitas, disparitas sosial, atau bahkan kerusakan ekologis. Oleh sebab itu, desain pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung harus memperhitungkan mekanisme mitigasi yang adil dan proporsional terhadap berbagai risiko tersebut.

Berpijak pada perubahan besar dalam tata kelola nasional serta dinamika lokal di Kabupaten Penajam Paser Utara, penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung menjadi kebutuhan mendesak dan strategis. Peraturan ini diharapkan dapat menjadi landasan hukum yang adaptif terhadap perubahan nasional, responsif terhadap kebutuhan lokal, serta akomodatif terhadap kearifan budaya dan kondisi geografis Penajam Paser Utara. Penyusunan naskah akademik ini menjadi tahap krusial untuk menyediakan data, argumen, dan analisis yang mendalam sehingga dapat mendasari lahirnya perda yang komprehensif, berkualitas, dan sesuai dengan perkembangan regulasi terkini. Rancangan Peraturan Daerah diharapkan memadukan aspirasi masyarakat, norma hukum nasional, serta praktik pembangunan berkelanjutan yang berorientasi pada kesejahteraan dan keberlanjutan wilayah Penajam Paser Utara di masa depan.

Dengan demikian, penyusunan dan penetapan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung merupakan langkah strategis dalam mewujudkan tujuan pembangunan nasional di tingkat lokal, sekaligus memastikan bahwa pertumbuhan fisik wilayah berjalan seiring dengan peningkatan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

B. Identifikasi Masalah

Penelitian dalam naskah akademik ini bertujuan untuk menyusun Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung. Beberapa hal penting yang perlu dianalisis dalam naskah akademik ini adalah terkait dengan:

1. Bagaimanakah penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara?
2. Bagaimanakah pengaturan mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara?
3. Apa saja pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis yang mendasari pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung?
4. Apa sasaran yang ingin diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung?

C. Tujuan dan Kegunaan

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

1. Tujuan
 - a. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam menyelenggarakan bangunan gedung serta cara mengatasi permasalahan tersebut.
 - b. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung.
 - c. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung.
 - d. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung.

2. Kegunaan

Naskah Akademik ini berguna sebagai acuan atau referensi bagi Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dalam membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai pengganti Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung. Naskah ini juga bertujuan untuk memberikan landasan hukum

bagi Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dalam mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar dapat terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, serta menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, yang juga serasi dan selaras dengan lingkungan sekitarnya.

D. Metode

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian yang menggunakan metode penyusunan berbasis penelitian hukum atau penelitian lain yang relevan. Setiap penulisan ilmiah membutuhkan data atau keterangan yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti dan dibahas. Data tersebut berfungsi sebagai penunjang yang akan diuraikan, baik sebagai data pokok maupun data pelengkap. Data dan keterangan yang dimaksud diperoleh melalui suatu penelitian yang mendalam. Penelitian sendiri merupakan sarana utama dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Oleh karena itu, metodologi penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

Metode penelitian adalah cara kerja atau tata cara untuk memahami objek sasaran ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode tersebut memberikan pedoman tentang cara-cara mempelajari, menganalisis, dan memahami suatu permasalahan yang dikaji. Dalam penelitian hukum ini, perlu didukung oleh metode yang tepat agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan uraian di atas, maka metode penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Disebut sebagai penelitian hukum karena didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum yang ada dengan cara menganalisisnya. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif (*Yuridis-Normatif*), yaitu penelitian yang secara doktrinal meneliti dasar aturan dan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif akan dilakukan dengan mempelajari dokumen hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam naskah akademik ini adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah metode penelitian hukum yang berfokus pada pengkajian, analisis, dan interpretasi sistematis terhadap seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Dalam konteks penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung, pendekatan ini dilakukan melalui analisis hierarki peraturan perundang-undangan, mulai dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengamanatkan hak setiap orang untuk hidup sejahtera dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik, hingga UU Bangunan Gedung sebagai norma khusus yang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung, PP 16/2021 yang merupakan peraturan pelaksana terbaru, serta berbagai peraturan menteri yang memberikan standar teknis dan panduan penyusunan peraturan daerah. Pendekatan ini juga mencakup pengkajian terhadap UU Cipta Kerja yang membawa perubahan fundamental dalam sistem perizinan bangunan gedung dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta pengkajian terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang berlaku saat ini untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, dan kekosongan hukum yang perlu diperbaharui agar selaras dengan kebijakan nasional dan konteks lokal Kabupaten Penajam Paser Utara.

Melalui pendekatan perundang-undangan ini, dilakukan analisis komparatif untuk membandingkan norma-norma dalam berbagai tingkat peraturan, mengidentifikasi keselarasan atau pertentangan yang perlu diatasi, serta menemukan praktik-praktik terbaik dari peraturan daerah lain yang dapat diadaptasi. Analisis eksegesis norma juga dilakukan untuk menafsirkan secara mendalam makna dan implikasi setiap ketentuan hukum, sementara identifikasi kekosongan hukum membantu menemukan aspek-aspek penyelenggaraan bangunan gedung yang belum diatur atau sudah ketinggalan zaman. Dengan demikian, pendekatan perundang-undangan menghasilkan telaah regulasi yang komprehensif, pemetaan harmonisasi dan konsistensi antara berbagai tingkat peraturan, identifikasi permasalahan regulasi yang nyata, serta rekomendasi

norma-norma baru yang diperlukan untuk memastikan bahwa Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung akan memiliki fondasi hukum yang solid, konsisten dengan norma-norma yang lebih tinggi, modern, dan responsif terhadap dinamika sosial, ekonomi, dan geografis Kabupaten Penajam Paser Utara sebagai wilayah pengembangan ibu kota negara

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah metode penelitian hukum yang difokuskan pada pengkajian terhadap konsep-konsep, prinsip-prinsip, teori-teori hukum, dan doktrin-doktrin yang relevan dengan topik penelitian. Dalam konteks penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung, pendekatan konseptual digunakan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan memahami konsep-konsep fundamental yang mendasari penyelenggaraan bangunan gedung, seperti konsep "bangunan gedung" itu sendiri, konsep "keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kelestarian lingkungan" sebagai pilar utama, serta konsep "pembangunan berkelanjutan" yang menjadi prinsip pengarah dalam era kontemporer. Pendekatan ini juga mengkaji konsep-konsep hukum yang lebih abstrak namun sangat penting, seperti konsep "hak asasi manusia" dalam hal hak setiap orang untuk hidup layak dan mendapatkan lingkungan yang sehat, konsep "tanggung jawab negara" dalam menyediakan dan mengatur infrastruktur yang aman, konsep "*rule of law*" yang menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, serta konsep "otonomi daerah" yang memberikan ruang bagi daerah untuk menyusun regulasi yang adaptif terhadap kondisi lokal namun tetap dalam kerangka norma nasional.

Melalui pendekatan konseptual ini, penyusun naskah akademik menganalisis hubungan dan diferensiasi antara konsep-konsep tersebut, mengeksplorasi evolusi historis dari konsep-konsep hukum yang relevan, serta mengidentifikasi implikasi dari setiap konsep terhadap substansi peraturan daerah yang akan disusun. Pendekatan konseptual membantu memastikan bahwa Rancangan Peraturan Daerah memiliki fondasi konseptual yang kuat dan konsisten, sehingga setiap norma yang diatur tidak hanya bersifat teknis-prosedural semata, melainkan juga mengandung makna filosofis dan tujuan hukum yang jelas. Dengan menggabungkan antara pemahaman konseptual tentang prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, keadilan sosial, dan perlindungan lingkungan

dengan pemahaman konseptual tentang otonomi daerah dan tanggung jawab pemerintah lokal, Rancangan Peraturan Daerah akan mampu menjawab kompleksitas tantangan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara, sekaligus memberikan arah yang jelas bagi implementasi regulasi dalam konteks pengembangan ibu kota negara dan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

3. Bahan Hukum

Penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara ini menggunakan bahan hukum sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari aturan hukum positif berdasarkan hierarkinya, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UU Bangunan Gedung, dan PP 16/2021.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku-buku hukum, jurnal, artikel hukum, karya ilmiah, dan hasil penelitian hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier terdiri dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan kamus bahasa Inggris, yang memberi petunjuk atau penjelasan terkait bahan hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan, yang menekankan pada penelusuran dokumen, yaitu bahan-bahan tertulis yang diklasifikasikan menjadi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini dilakukan dengan sistem kartu (card system), di mana bahan hukum yang relevan dengan pokok permasalahan dicatat dan dituangkan dalam kartu-kartu kecil, dengan mencatat identitas buku, pendapat penulis, dan nomor halaman.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung adalah di Kabupaten Penajam Paser Utara.

6. Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang digunakan dalam penelitian ini akan dianalisis dengan teknik deskriptif analitis. Analisis dilakukan untuk menghasilkan deskripsi analitis yang komprehensif mengenai masalah yang dikaji. Hasil penelitian kemudian disusun secara sistematis sesuai dengan teknik penyusunan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Bangunan Gedung.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritik

1. Teori Peraturan Perundang-Undangan

Istilah perundang-undangan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai ketentuan dan peraturan negara yang dibuat oleh pemerintah (eksekutif) disahkan oleh parlemen (legislatif) ditandatangani oleh kepala negara (presiden) dan mempunyai kekuatan yang mengikat. Dalam perundang-undangan terdapat istilah hirarki yang oleh Maria Farida Indriati Soeprapto diterjemahkan dengan tata atau susunan secara berjenjang, dan berlapis-lapis di mana peraturan yang lebih rendah selalu bersumber dan berdasar pada peraturan yang lebih tinggi. Menurut Hans Kelsen tentang hirarki yang menyatakan bahwa, norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hirarki dalam tata susunan. Ini berarti suatu norma yang lebih rendah berlaku yang bersumber pada norma yang lebih tinggi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif yaitu norma dasar. Kerangka teoritik tentang hierarki peraturan perundang-undangan berikut kekuatan hukum mengikat merujuk pada teori hierarki norma-norma dari Hans Kelsen, yang dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Hukum mengatur pembentukannya sendiri, yakni suatu norma hukum menentukan cara untuk membuat norma hukum yang lain dan menentukan isi dari norma hukum yang lain itu.
- 2) Suatu norma adalah valid, karena dibuat dengan cara yang ditentukan oleh norma yang lain, dan norma yang lain ini menjadi alasan validitas dari norma yang pertama.
- 3) Hubungan antara norma yang mengatur pembuatan norma yang lain dapat diungkap sebagai hubungan super dan sub-ordinasi dalam kiasan mengenai ruang.
- 4) Norma yang menentukan pembuatan norma yang lain adalah norma yang lebih tinggi, sedangkan norma yang dibuat ini adalah norma yang lebih rendah.

- 5) Tata hukum bukanlah sistem norma yang satu sama lain hanya dikoordinasikan, yang berdiri sejajar atau sederajat, melainkan suatu hierarki norma-norma dari tingkatan yang berbeda.
- 6) Kesatuan norma-norma ini disusun oleh fakta bahwa pembentukan norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma yang lebih tinggi, yang pembentukannya ditentukan oleh norma yang lebih tinggi lagi, dan bahwa regressus ini diakhiri oleh norma yang lebih tinggi yang merupakan norma dasar, yang menjadi alasan utama validitas dari keseluruhan tata hukum yang membentuk kesatuan (Hans Kelsen, 1961).

Berdasarkan teori mengenai hierarki norma-norma dari Hans Kelsen, diperoleh pemahaman mengenai makna hierarki norma hukum, bahwa suatu norma hukum memperoleh validitas apabila pembentukannya ditentukan oleh norma hukum yang lebih tinggi, dan pembentukan norma hukum tersebut meliputi cara pembentukan dan isi norma hukum. Dengan demikian, ketika dibuat suatu norma hukum bersumber dari norma hukum yang lebih tinggi, pada dasarnya norma hukum yang lebih rendah itu melaksanakan norma hukum yang lebih tinggi.

Menurut A. Hamid S Attamimi dalam pembentukan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia harus mengacu pada asas-asas hukum umum yakni “Pancasila, Negara berdasarkan atas hukum, dan Pemerintahan berdasarkan sistem konstitusi”. Pancasila berdasarkan UUD NRI Tahun 1945 menjadi landasan filsafati tertinggi dalam pembentukan perundang-undangan di Indonesia. Hal ini disebabkan, bahwa Pancasila adalah menjadi cita hukum (*rechtsidee*) yang menguasai hukum dasar tertulis maupun tidak tertulis (A. Hamid S Attamimi, 1990). Sebagai cita hukum, nilai-nilai yang terkandung dalam kelima sila Pancasila menjadi acuan konstruksi berfikir lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan di tingkat pusat maupun di daerah yang mengarahkan atau memandu materi muatan perundang-undangan yang baik yakni berisi kebenaran, keadilan dan kepastian hukum bagi terwujudnya masyarakat dan negara hukum Indonesia yang madani. Pembentukan peraturan perundang undangan diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang memuat peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Pengertian ini menunjukkan unsur-unsur agar dapat dikatakan sebagai peraturan perundang-undangan, diantaranya:

- 1) Peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum;
- 2) Dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang;
- 3) Pembentukan dan penetapannya melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Unsur pertama menunjukkan bahwa jenis dari peraturan perundang-undangan itu, bersifat peraturan tertulis. Pemaknaan dari peraturan tertulis ini bukan dimaksudkan sekedar bentuknya yang dituliskan saja, jika dipahami demikian, maka awig-awig (peraturan desa pakraman) yang ditulis memenuhi sebagai unsur ini. Istilah peraturan perundang-undangan yang merupakan terjemahan dari istilah Belanda "*wettelijke regeling*", menurut A. Hamid S. Attamimi membuat peraturan perundang-undangan dalam cakupannya tidak hanya terbatas pada peraturan yang merupakan produk legislatif bersama pemerintah melainkan meliputi juga peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh badan eksekutif yang bersifat mengatur (A. Hamid S Attamimi, 1998). Selanjutnya dikatakan bahwa, membedakan antara teori perundang-undangan dan ilmu perundang-undangan, yang menurutnya teori perundang-undangan berorientasi pada menjelaskan dan menjernihkan pemahaman dan bersifat kognitif, sedangkan ilmu perundang-undangan (dalam arti sempit) berorientasi pada melakukan perbuatan pelaksanaan dan bersifat normatif. Jadi teori perundang-undangan dan ilmu perundang-undangan merupakan cabang atau bagian dari ilmu pengetahuan perundangundangan. Selanjutnya Rosjidi Ranggawidjaja, menguraikan teori perundang-undangan berorientasi pada usaha menjelaskan pemahaman (yang bersifat dasar) antara lain pemahaman tentang undang-undang, pembentuk undang-undang, fungsi perundang-undangan, peraturan perundang-undangan, dan sebagainya dan bersifat kognitif. Peraturan perundang-undangan yang dibuat untuk mengatur dan melaksanakannya sesuai dengan konstitusi dan kewenangan yang ada dalam negara hukum, pada hakekat dari negara hukum memiliki empat elemen hukum, yakni:

- 1) Pemerintahan menurut hukum
- 2) Jaminan terhadap hak-hak asasi keberadaan manusia
- 3) Pembagian kekuasaan, dan
- 4) Pengawasan yustisia terhadap pemerintah.

Keempat elemen tersebut berfungsi untuk mengontrol perundang-undangan hingga memenuhi syarat baik. Secara yuridis elemen tersebut menjiwai:

- 1) Bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus berdasar pada peraturan yang lebih tinggi dan atau yang menjadi sumber aslinya;

- 2) Bahwa setiap perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar hukum positif yang mengatur hak-hak asasi manusia termasuk hak warga negara dan masyarakat;
- 3) Bahwa setiap perundang-undangan dibuat harus berdasarkan hukum positif yang mendasarinya;
- 4) Bahwa setiap perundang-undangan memberikan kesempatan untuk dilakukan yudisial review oleh lembaga peradilan kehakiman (Mahkamah Agung) yang berwenang untuk itu.

Peraturan perundang-undangan yang dibuat secara tertulis memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Kepastian norma hukum adalah keabsahan norma hukum supaya norma hukum bersangkutan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Secara teoritik, pada dasarnya ada 3 (tiga) aspek yang mesti dipenuhi supaya norma hukum itu absah, yakni filosofi, sosiologis, dan yuridis, yang masing-masing berkaitan dengan nilai-nilai dasar hukum yakni, keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, selain itu ada yang menambahkan dengan landasan politis.

Landasan keabsahan norma hukum peraturan perundang-undangan dari filosofi, sosiologis, dan yuridis mendapatkan perhatian bahasan dari para sarjana Indonesia, dan dapat dirangkum, sebagai berikut:

- 1) Landasan Filosofis, mencerminkan nilai-nilai filosofi atau nilai yang terdapat dalam cita hukum (*rechtsidee*), diperlukan sebagai sarana untuk menjamin keadilan.
- 2) Landasan Sosiologis, mencerminkan tuntutan atau kebutuhan masyarakat yang memerlukan penyelesaian, diperlukan sebagai sarana untuk menjamin kemanfaatan.
- 3) Landasan Yuridis, konsistensi ketentuan hukum, baik menyangkut dasar kewenangan dan prosedur pembentukan, maupun jenis dan materi muatan, serta tidak adanya kontradiksi antar ketentuan hukum yang sederajat dan dengan yang lebih tinggi, diperlukan sebagai sarana menjamin kepastian hukum.

Norma hukum tersebut, menjadikan bagian dari pembentuk undang-undang didalam pembuatan peraturan perundang-undangan sebagai landasan atau dasar pikiran. Dalam dasar atau landasan pembentukan itu (filosofi, sosiologis dan yuridis), untuk menjadi dasar sebagai bagian dari kebangsaan diperlukan landasan ideologis, artinya bahwa pembuat undang-undang untuk tetap menjadikan Pancasila dan UUD NRI Tahun

1945 sebagai bagian dari Negara Kesatuan Republik Indonesia yakni bertanah air, berbangsa, dan berbahasa satu Indonesia.

Peraturan yang baik selain norma hukum juga diperlukan substansi hukum (materi) yang akan menjadikan bagian penting suatu peraturan perundang-undangan, dimana hierarki perundang-undangan agar tidak bertentangan satu dengan yang lainnya (keharmonisan peraturan). Beberapa ajaran dalam konsep dan hirarkhi norma hukum yang dikemukakan oleh para sarjana seperti Achmad Ali menyatakan tentang ajaran Hans Kelsen terdiri dari tiga konsep, yaitu:

- 1) Ajaran Hukum Murni (*Pure theory of law*) yang menyatakan ilmu hukum bebas dari anasir-anasir non hukum seperti sejarah, moral, sosiologi, politik dan sebagainya. Kelsen menolak masalah keadilan di jadikan bagian pembahasan dalam ilmu hukum, baginya keadilan adalah masalah idiologi yang ideal yang irasional, jadi Kelsen ingin menerima hukum apa adanya yaitu peraturan yang dibuat dan diakui oleh negara.
- 2) Ajaran tentang *Groundnorm*, yakni merupakan induk yang melahirkan peraturan perundang-undangan dalam suatu tatanan sistem hukum tertentu, *groundnorm* ibarat bahan bakar yang menggerakkan seluruh sistem hukum yang memiliki fungsi sebagai dasar mengapa hukum itu ditaati dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan hukum.
- 3) Ajaran tentang *Stufentheori*, teori stufenbau yang dikemukakan oleh Hans Kelsen menyatakan bahwa “norma itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu susunan hierarkis dimana norma yang dibawah berlaku bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi berlaku bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada dasar atau *groundnorm* atau besik norm atau fundamental norm yang tidak dapat ditelusuri lagi pada siapa pembentuknya dan dari mana asalnya” (Achmad Ali, 1996).

Teori Hans Kelsen yang telah dikenal dalam ilmu hukum tersebut, seperti antara lain (Satjipto Raharjo, 2006):

- 1) Teori tentang *Reine Rechtslehre*;
- 2) Teori tentang *Grundnorm*; dan
- 3) Teori tentang *Stuffenbau des Rechts*.

Dalam kajian ini, teori tentang hierarki norma hukum (*Stufenbau Theory*) dengan didukung dengan norma dasar (*grundnorm*). Selanjutnya disebutkan *Grundnorm*

voraussetzt, das heibt: "wie es dem subjektiven Sinn des Verfassunggebenden Willensaktes, den Vorschriften des Verfassungsgebers, entspricht." oleh Max Knight diterjemahkan menjadi:

"The basic norm that one ought to behave as the constitution prescribes, that is one ought to behave in accordance with the subjective meaning of the constitution-creating act of will-according to the prescriptions of the authority creating the constitution." (Norma dasar yang seseorang harus lakukan seperti yang dinyatakan oleh konstitusi adalah seseorang harus bertindak berdasarkan makna subjektif dari tindakan pembentukan konstitusi yang tertuang dalam pernyataan/preskripsi otoritas pembentukan konstitusi).

Grundnorm adalah seseorang seharusnya bertindak (menaati) sebagaimana yang ditetapkan dalam konstitusi, artinya orang seharusnya berperilaku sebagaimana makna subjektif dari tindakan/kehendak/kemauan yang membentuk konstitusi. A. Hamid S Attamimi, grundnorm disebutnya sebagai norma tertinggi, mengatakan bahwa:

"Suatu norma dibentuk oleh norma yang lebih tinggi, kemudian norma ini dibentuk oleh norma yang lebih tinggi lagi dan demikian hal itu seterusnya sampai berhenti pada norma tertinggi yang tidak dibentuk oleh norma yang lebih tinggi lagi, melainkan diperkirakan (*presupposed, voorondersteld*) atau ditetapkan terlebih dahulu (*vorausgesetzt*) keberadaannya oleh masyarakat atau rakyat sendiri. Kelsen menamakan norma yang tertinggi ini adalah *Grundnorm*".

Menurut B. Arief Sidharta dalam makalah *Grundnormnya* Hans Kelsen menyatakan bahwa: "Norma dasar (*grundnorm*) merupakan landasan keberlakuan tertinggi dari sebuah tatanan hukum namun dia sendiri bukanlah suatu kaidah hukum karena ia tidak memiliki positivitas. Norma dasar (*grundnorm*) itu bukan kaidah hukum positif, yakni kaidah yang ditetapkan oleh orang yang memiliki kewenangan untuk menetapkan kaidah hukum norma dasar (*grundnorm*) bukanlah kaidah yang ditetapkan oleh orang/manusia secara eksplisit ataupun secara diam-diam. Lebih dari itu, terhadap ketidak patuhan terhadap norma dasar (*grundnorm*) tidak terdapat sanksi atau tidak ada sanksinya seperti yang terjadi pada kaidah hukum. *Grundnorm* adalah kaidah yang diandalkan dalam pemikiran manusia dan bukan kaidah yang dikehendaki. *Grundnorm* itu adalah sebuah kaidah hipotetikal atau sebuah fiksi sebagaimana yang telah dikatakan oleh Kelsen sendiri. "

Grundnorm dalam pengertian Hans Kelsen merupakan norma yang paling tinggi yang tidak dapat ditelusuri lagi siapa pembentuknya, atau dari mana asalnya. Keberlakuannya tidak berdasar dan tidak bersumber pada norma yang lebih tinggi lagi, tetapi berlakunya secara *presupposed* yaitu diandaikan keberadaannya lebih dahulu oleh akal budi manusia. Dalam hubungannya dengan itu, Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa:

“Semua hukum yang berada dalam kawasan rezim grundnorm harus bisa mengait kepadanya. Oleh karena itu, ia bisa juga dilihat sebagai induk yang melahirkan peraturan-peraturan hukum dalam suatu tatanan sistem tertentu. Grundnorm ibarat mesin yang menggerakkan seluruh sistem hukum. Dialah yang menjadi dasar mengapa hukum itu harus dipatuhi dan dia pula yang memberi pertanggungjawaban, mengapa hukum disitu harus dilaksanakan. Ia lebih merupakan dalil dari pada peraturan biasa. Dalil itu akan tetap menjadi tata hukum manakala yang mempercayai, mengakui dan mematuhi. Tetapi apabila orang sudah mulai menggugat kebenaran dari dalil akbar tersebut, maka keseluruhan bangunan hukumnya pun akan runtuh. Inilah yang disebut revolusi.”

Pengaturan Bangunan Gedung sebagai contoh tidak akan terlepas dari sudut pandang substansi dari undang-undang yang terbentuk dengan undang-undang yang membentuknya yakni dari tata susunan adalah tidak boleh suatu undang-undang bertentangan dengan perundangan di atasnya yaitu UUD NRI Tahun 1945. Dibuatnya suatu peraturan perundang-undangan bertujuan untuk kesejahteraan rakyat yang didasari atas suatu nilai-nilai dasar seperti kepastian hukum, keadilan dan kegunaan, serta kesahan berlakunya berdasarkan atas keberlakuan secara filosofi, yaitu kebijakan yang dibuat berdasarkan nilai suatu pandangan hidup suatu bangsa. Sedangkan keberlakuan secara sosiologis bahwa peraturan perundang-undangan dapat diterima dan diakui oleh masyarakat karena memberi manfaat sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk nilai kepastian hukum yang secara yuridis merupakan landasan hukum sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan dan dibuat oleh lembaga yang berwenang. Hirarki peraturan perundang-undangan dalam pembentukan perundang-undangan di Republik Indonesia harus mengacu pada asas-asas hukum umum, yang oleh A. Hamid S Attamimi disebutkan “Pancasila, negara berdasarkan atas hukum, dan pemerintahan berdasarkan sistem konstitusi.”

Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945 menjadi landasan filsafati tertinggi dalam pembentukan perundang-undangan di Indonesia, hal ini disebabkan bahwa Pancasila menjadi cita hukum (*rechtsidee*) yang menguasai hukum dasar yang tertulis maupun tidak tertulis. Sebagai cita hukum, nilai-nilai yang terkandung dalam kelima sila Pancasila menjadi acuan konstruksi berfikir lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan di tingkat pusat maupun di daerah yang mengarahkan atau memandu terbentuknya materi muatan perundang-undangan yang baik yakni yang berisi kebenaran, keadilan, dan

kepastian hukum bagi terwujudnya masyarakat dan negara hukum Indonesia yang madani.

Salah satu kewenangan yang sangat penting dari suatu daerah yang mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri ialah kewenangan untuk menetapkan peraturan daerah. Peraturan Daerah adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan persetujuan DPRD dan yang harus memenuhi syarat-syarat formil tertentu dapat mempunyai kekuatan hukum dan mengikat. Disamping dikenal adanya istilah peraturan, dikenal juga istilah perundang-undangan, untuk itu M. Solly Lubis memberikan pengertian perundang-undangan. Pengertian perundang-undangan ialah proses pembuatan peraturan Negara. Dengan kata lain tata cara mulai perencanaan (rancangan), pembahasan, pengesahan atau penetapan akhirnya pengundangan peraturan yang bersangkutan.

K. Wantjik Saleh memberikan pengertian yang berbeda tentang perundang-undangan, perundang-undangan adalah “Undang-undang dalam arti luas” atau yang dalam ilmu hukum disebut “Undang-undang dalam arti materiil” yaitu segala peraturan yang tertulis yang dibuat oleh penguasa (baik pusat maupun daerah) yang mengikat dan berlaku umum, termasuk dalamnya undang-undang darurat, peraturan pemerintah pengganti undang-undang, peraturan pemerintah, penetapan presiden, peraturan provinsi, peraturan kotamadya, dan lain-lain.

Materi muatan peraturan daerah adalah materi pengaturan yang terkandung dalam suatu peraturan daerah yang disusun sesuai dengan teknik *legal drafting* atau teknik penyusunan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan disebutkan bahwa materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan atau penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

2. Teori Otonomi Daerah

Istilah otonomi sendiri atau “*autonomy*” secara etimologis berasal dari kata Yunani “*autos*” yang berarti sendiri dan “*nomous*” yang berarti peraturan. Menurut *Encyclopedia of Social Science*. Otonomi dalam pengertian orisinal adalah *the legal self sufficiency of social body and its actual independence*. Dalam kaitan dengan politik atau pemerintahan, otonomi daerah berarti *self government* atau *condition of living under one's own laws*. Berdasarkan hal tersebut, maka daerah yang memiliki *legal self sufficiency* yang bersifat *self government* yang diatur

atau diurus "*own laws*". Koesomahatmadja berpendapat bahwa menurut perkembangan sejarah di Indonesia, otonomi selain mengandung arti perundangan (*regeling*) juga mengandung arti pemerintahan (*bestuur*).

Black's Law Dictionary mengartikan otonomi sebagai *The right of self government* dan/ atau *A self-governing state – auto nomous* (Bryan A Garner, 2004). Menurut Encyclopedia of Social Science, bahwa otonomi dalam pengertian orisinil adalah the legal self sufficiency of social body and its actual independence, jadi ada dua hakikat dari otonomi yakni *legal self sufficiency* dan *actual independence*. Kaitannya dengan pemerintahan, otonomi daerah berarti *self government* atau *the condition of living under one's laws*. Jadi otonomi daerah adalah daerah yang memiliki *legal self sufficiency* yang bersifat *self government* yang diatur oleh *own laws*. Koesomahatmadja berpendapat bahwa menurut perkembangan sejarah Indonesia, otonomi selalu mengandung arti perundangan (*regeling*) (Dayanto dan AsmaKarim, 2019). Dalam literature Belanda, otonomi berarti "pemerintahan sendiri" yang oleh Van Vollenhoven dibagi atas membuat undang-undang sendiri, mengadakan sendiri, dan menindak sendiri. Namun meskipun seperti yang telah disebutkan bahwa otonomi adalah bentuk *self government* tetap berada dalam batas yang telah ditentukan dan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Perkembangan otonomi daerah berjalan sangat pesat di tengah tuntutan demokrasi partisipatif dan kemajuan globalisasi yang menghendaki adanya pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) yang mensejahterakan rakyat. Gagasan otonomi daerah sebagai suatu sistem ketatanegaraan yang dianggap ideal di tengah tuntutan demokrasi partisipatif diimplementasikan dengan tujuan untuk mendekatkan masyarakat pada proses partisipasi, pelayanan publik, peningkatan kesejahteraan, pemerataan pembangunan, kemandirian dan penguatan daya saing daerah bagi terwujudnya pembangunan untuk rakyat Indonesia yang seluruhnya dan seutuhnya. Sebagaimana diutarakan oleh Akmal Malik bahwa politik desentralisasi memiliki dua tujuan utama antara lain: (Akmal Malik, 2015) (a) Cita-Cita Kesejahteraan dalam konteks ini Pemerintahan Daerah sebagai instrumen meningkatkan kesejahteraan melalui pemberian pelayanan publik, pemberdayaan dan peran serta masyarakat serta menciptakan daya saing daerah. (b) Cita-Cita Politik yaitu Pemerintahan Daerah menjadi instrumen pendidikan politik di tingkat lokal untuk mendukung pendidikan politik nasional dalam menunjang proses demokratisasi dalam mewujudkan masyarakat madani.

Dengan keleluasaan daerah untuk mengatur dan mengurus segala kebutuhannya sendiri maka tingkat pendidikan dengan sendirinya akan meningkat, prosentase

pengangguran usia produktif semakin berkurang, terbukanya akses dan jaringan yang lebih luas antar daerah untuk saling bersinergi dan bekerja sama memajukan daerah dengan potensi dan keunggulannya masing-masing, sehingga hal ini dapat mengurangi tingkat intervensi dari pemerintah pusat ke daerah dan di sisi yang lain menjadikan daerah semakin mandiri untuk mengembangkan iklim investasi yang berbasis kemasyarakatan dan pengembangan perekonomian.

Hal senada juga diutarakan oleh Solichin Abdul Wahab, bahwa hakikat otonomi daerah adalah kemampuan menyediakan ruang publik yang lebar bagi munculnya partisipasi masyarakat di dalamnya, tidak hanya secara pasif di mana partisipasi tersebut ditentukan oleh struktur kekuasaan di atasnya (dan itu bukanlah partisipasi, tetapi mobilisasi), juga secara aktif di mana masyarakat memahami sepenuhnya atas kebutuhan-kebutuhannya, kemudian memilih, merumuskan dan mengupayakan agar dapat tercapai. Dalam konteks tata pemerintahan pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia terdapat beberapa faktor yang melingkupi politik hukum dan arah kebijakan makro kenegaraan. Adapun faktor sebagaimana dimaksud dapat digambarkan berikut ini:

Gambar 1 Dasar Pertimbangan Pelaksanaan Otonomi Daerah



Sumber: M. Mas'ud Said (Otonomi Daerah dan NKRI)

Berdasarkan gambar di atas maka sependapat dengan Sadu Wasistiono bahwa otonomi daerah yang diberikan kepada daerah merupakan peluang sekaligus tantangan bagi kemajuan bangsa (Sadu Wasistiono, 2007). Disebut peluang, karena dengan kewenangan yang luas disertai berbagai sumber daya (alam, manusia, sosial-budaya) yang telah diserahkan, maka daerah memiliki kebebasan untuk melakukan kreasi dan inovasi. Dinamakan tantangan, karena untuk mencapai kemajuan, daerah dituntut bekerja keras dan cerdas mendayagunakan berbagai modal yang dimiliki, baik modal berupa uang

(*money capital*), modal intelektual (*intellectual capital*), maupun modal sosial (*social capital*) guna mencapai kesejahteraan masyarakat daerah khususnya, dan bangsa pada umumnya.

Beranjak dari diskursus di atas maka perubahan-perubahan mendasar yang terjadi di lingkup nasional, regional maupun global, telah menuntut kebijakan dan perangkat baru dalam pelaksanaan hubungan antar negara. Kemajuan teknologi komunikasi telah mendorong globalisasi saling ketergantungan antar negara dan antar masalah semakin erat. Akibatnya tercipta suatu dunia tanpa batas (*borderless world*) yang seolah-olah telah membentuk suatu *global village* bagi masyarakat dunia.

Pemberian otonomi daerah dalam konteks hubungan dengan daerah merupakan upaya pemberdayaan daerah dalam rangka mengelola pembangunan di daerahnya, kreativitas, inovasi dan kemandirian diharapkan akan dimiliki oleh setiap daerah, sehingga dapat mengurangi tingkat ketergantungannya pada Pemerintah Pusat. Dan yang lebih penting adalah bahwa dengan adanya otonomi daerah, kualitas pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakatnya akan meningkat, baik pelayanan yang sifatnya langsung diberikan kepada masyarakat maupun pelayanan yang tidak langsung diberikan, seperti pembuatan fasilitas-fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya. Dengan kata lain penyediaan barang-barang publik (*public goods*) dan pelayanan publik (*public service*) dapat lebih terjamin. (Abdurrahman Sun'an, 2015) Pemberian otonomi daerah diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, efektivitas, dan akuntabilitas sektor publik di Indonesia. Adanya otonomi daerah maka terjadi desentralisasi yang menyangkut pengelolaan keuangan daerah, perencanaan ekonomi termasuk menyusun program-program pembangunan daerah dan perencanaan lainnya yang dilimpahkan dari pusat ke daerah. Konsekuensi dari pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia adalah adanya pembagian kewenangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah (bidang fiskal nasional yang didesentralisasikan kepada daerah). Pelaksanaan desentralisasi fiskal dan otonomi daerah di Indonesia sebagai sebuah konsekuensi politik saat ini sudah berada pada kondisi *point of no return*, sehingga aspek-aspek yang dikedepankan lebih bersifat penguatan kapasitas serta *quality improvement*. Dengan demikian, ke depannya, desentralisasi fiskal dan otonomi daerah diharapkan mampu membawa Indonesia menuju kemakmuran yang inklusif dan berkelanjutan. Upaya daerah dalam menjembatani otonomi daerah dan desentralisasi fiskal yakni dengan memaksimalkan kewenangan yang dimilikinya untuk menjadi daerah yang mandiri dan mengurangi ketergantungannya dengan pusat.

Persoalan otonomi bukanlah persoalan hukum dan pemerintah saja, akan tetapi ia menyangkut juga aspek sosial, politik, budaya, ekonomi, dan lain sebagainya sehingga

persoalan tersebut tidak mungkin dikaji secara monodisipliner akan tetapi harus secara multi atau interdisipliner. (Abdurrahman, 1987) Selain itu pengertian terhadap otonomi adalah merupakan suatu konsep yang dinamis yang senantiasa mengikuti dan mengalami perkembangan sejalan dengan perkembangan pemikiran yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Titik berat otonomi daerah pada dasarnya terletak pada percepatan pembangunan dan pelayanan-pelayanan langsung terhadap masyarakat sehingga tercipta masyarakat adil dan makmur sesuai dengan alenia ke IV UUD NRI 1945. Dalam kepustakaan dikenal dua bentuk otonom yaitu otonomi terbatas dan otonomi luas (Bagir Manan, 2001). Menurut Bagir Manan suatu otonomi dapat digolongkan sebagai otonomi terbatas apabila, Pertama, urusan-urusan rumah tangga daerah ditentukan secara kategoris dan pengembangannya diatur dengan cara-cara tertentu pula, Kedua, apabila sistem supervisi dan pengawasan dilakukan sedemikian rupa sehingga daerah otonom kehilangan kemandirian untuk menentukan secara bebas cara-cara untuk mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya, dan Ketiga, sistem hubungan keuangan antara pusat dan daerah yang menimbulkan hal-hal seperti keterbatasan kemampuan keuangan asli daerah yang akan membatasi ruang gerak otonomi daerah. Berbeda dengan konsep otonomi luas yang biasa bertolak dari prinsip semua urusan pemerintahan pada dasarnya menjadi urusan rumah tangga daerah, kecuali yang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat.

3. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung

Manusia dalam beraktivitas selalu membutuhkan wadah atau tempat. Tempat inilah yang disebut bangunan gedung. Bangunan gedung merupakan salah satu elemen fundamental dari infrastruktur perkotaan modern yang menjadi wadah bagi berbagai kegiatan manusia, mulai dari kegiatan hunian, pendidikan, kesehatan, perdagangan, hingga administrasi pemerintahan (World Bank 2022: 15). Secara harfiah, bangunan gedung adalah suatu sistem konstruksi yang terdiri dari struktur utama (*foundation*, kolom, balok, plat lantai, dinding), sistem sekunder (tangga, lift, atap), dan sistem utilitas (instalasi listrik, air, ventilasi, pembuangan limbah) yang diintegrasikan menjadi satu kesatuan yang fungsional (SNI 1726-2019: 8). Dalam UU Bangunan Gedung, bangunan gedung didefinisikan sebagai 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 kegiatan, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Definisi ini menekankan bahwa bangunan gedung bukan

sekadar struktur fisik yang berdiri di atas tanah, melainkan sebuah sistem kompleks yang terintegrasi dengan lingkungan sekitarnya dan dirancang untuk mendukung berbagai fungsi kehidupan manusia.

Pentingnya peranan bangunan gedung dalam kehidupan masyarakat modern tidak dapat dipisahkan dari meningkatnya urbanisasi dan kepadatan penduduk di perkotaan. Seiring dengan pertumbuhan populasi dan laju urbanisasi yang cepat, permintaan terhadap bangunan gedung meningkat signifikan dalam berbagai kategori, baik untuk memenuhi kebutuhan hunian, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, maupun fasilitas komersial dan industri (Biro Pusat Statistik 2013: 42). Fenomena ini menciptakan tantangan besar bagi pemerintah dan pihak-pihak terkait untuk memastikan bahwa pembangunan bangunan gedung yang masif ini tetap mempertahankan standar kualitas, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kelestarian lingkungan. Pembangunan bangunan gedung yang tidak terkontrol atau tidak sesuai dengan standar dapat mengakibatkan berbagai risiko, mulai dari risiko keselamatan pengguna bangunan akibat struktur yang tidak aman, risiko kesehatan akibat sanitasi dan ventilasi yang buruk, hingga risiko lingkungan akibat pencemaran dan kerusakan ekosistem lokal (Kementerian PUPR 2022: 34).

Dari aspek teknis, bangunan gedung memiliki beberapa karakteristik utama yang membedakannya dari struktur lainnya. *Pertama*, bangunan gedung harus memiliki ketahanan struktural yang cukup untuk menahan berbagai beban, baik beban permanen (misalnya berat sendiri struktur dan *finishing*), beban sementara (misalnya beban hidup dari pengguna dan peralatan), maupun beban luar biasa (misalnya gempa bumi, angin kencang, atau banjir). *Kedua*, bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan karakteristik tanah di lokasi pembangunan, karena jenis tanah yang berbeda memiliki daya dukung dan potensi penurunan yang berbeda. *Ketiga*, bangunan gedung harus dilengkapi dengan berbagai sistem teknis yang kompleks, termasuk sistem *structural*, sistem mekanis (*heating, cooling, ventilation*), sistem elektrik, sistem transportasi vertikal (tangga, lift, eskalator), dan sistem keselamatan (sistem proteksi kebakaran, sistem penyelamatan diri). *Keempat*, bangunan gedung harus mempertimbangkan estetika dan keselarasan dengan lingkungan sekitar, sehingga tidak hanya memenuhi fungsi tetapi juga berkontribusi positif terhadap citra dan identitas visual dari suatu kawasan (Lerner 2006: 123).

Klasifikasi bangunan gedung dapat dilakukan berdasarkan berbagai kriteria yang membantu dalam penentuan standar dan prosedur pengaturan. Berdasarkan fungsinya, bangunan gedung dapat diklasifikasikan menjadi bangunan hunian (rumah tinggal,

apartemen, rumah susun), bangunan pendidikan (sekolah, universitas), bangunan kesehatan (rumah sakit, klinik), bangunan keagamaan (masjid, gereja, kuil), bangunan perdagangan (toko, mall, hotel), bangunan administrasi (kantor pemerintah, kantor swasta), bangunan industri (pabrik, gudang), dan bangunan khusus (bandara, stasiun, fasilitas olahraga) (Pasal 2 dan 4 PP 16/2021). Berdasarkan tingkat kerumitan dan risiko, bangunan gedung dapat diklasifikasikan menjadi bangunan sederhana (rumah tinggal satu atau dua lantai dengan konstruksi sederhana), bangunan menengah (bangunan dengan 3-10 lantai dengan sistem struktur standar), dan bangunan kompleks (bangunan pencakar langit, bangunan dengan fungsi khusus, atau bangunan dengan teknologi canggih). Klasifikasi ini penting untuk menentukan standar teknis, prosedur perizinan, dan tingkat pengawasan yang harus diterapkan untuk setiap jenis bangunan gedung, memastikan bahwa setiap bangunan menerima perhatian regulasi yang proporsional dengan tingkat kompleksitas dan risikonya.

Penyelenggaraan bangunan gedung melibatkan berbagai pihak dengan peran dan tanggung jawab yang berbeda-beda, membentuk ekosistem profesional yang komprehensif dan saling tergantung. Pemilik bangunan adalah pihak yang memiliki bangunan gedung dan bertanggung jawab atas keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan kelestarian lingkungan dari bangunan tersebut, baik pada tahap pembangunan maupun pada tahap operasional dan pemeliharaan jangka panjang. Desainer atau arsitek adalah pihak yang merancang bangunan gedung berdasarkan kebutuhan dan keinginan pemilik, dengan mempertimbangkan standar teknis, estetika yang berlaku, dan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan. Kontraktor adalah pihak yang melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan desain dan spesifikasi yang telah ditentukan, dengan memastikan kualitas pekerjaan, keselamatan kerja, dan pengelolaan limbah konstruksi yang tepat. Profesional penyelenggara bangunan gedung (seperti insinyur struktur, konsultan mekanis, ahli keselamatan, dan ahli lingkungan) adalah pihak yang memberikan expertise teknis dan profesional untuk memastikan bahwa bangunan memenuhi standar kualitas, keselamatan, kesehatan, dan kelestarian lingkungan yang telah ditetapkan. Pemerintah Daerah adalah pihak yang berperan untuk mengawasi kepatuhan penyelenggaraan bangunan gedung terhadap peraturan yang berlaku, mengeluarkan perizinan (Persetujuan Bangunan Gedung), melakukan inspeksi bertahap selama konstruksi, dan melakukan *enforcement* terhadap pelanggaran. Kolaborasi yang baik dan komunikasi yang efektif antara semua pihak ini sangat penting untuk memastikan bahwa bangunan gedung yang dibangun adalah bangunan yang berkualitas, aman, sehat,

nyaman, berkelanjutan, dan memberikan kontribusi positif bagi pembangunan komunitas lokal.

Aspek keselamatan merupakan salah satu dimensi terpenting dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan menjadi fondasi bagi seluruh persyaratan teknis lainnya. Keselamatan bangunan gedung mencakup keselamatan struktural (struktur yang harus mampu menahan beban dan kondisi lingkungan), keselamatan kebakaran (dilengkapi sistem deteksi dan pemadaman serta jalur evakuasi), keselamatan pengguna (penyediaan perlengkapan seperti pagar pengaman, handrail, dan pencahayaan darurat), serta keselamatan lingkungan sekitar (pembangunan harus tidak menyebabkan bahaya atau kerusakan bagi lingkungan dan masyarakat sekitar). Pentingnya standar keselamatan ini selama perencanaan, pelaksanaan, dan pemeliharaan telah diakui secara internasional guna meminimalkan risiko cedera, korban jiwa, dan kerugian materi akibat insiden bangunan.

Aspek kesehatan dalam penyelenggaraan bangunan gedung sangat erat kaitannya dengan kondisi fisik bangunan yang mempengaruhi kesehatan dan kesejahteraan pengguna. Kualitas udara dalam ruang atau *indoor air quality* merupakan faktor utama yang harus diawasi, karena sebagian besar aktivitas manusia dilakukan di dalam ruangan. Kondisi ventilasi yang buruk, akumulasi polutan, kelembaban tidak seimbang, serta pencahayaan yang tidak memadai dapat menyebabkan gangguan kesehatan seperti penyakit pernapasan, alergi, dan stres. Selain itu, sanitasi, pengendalian hama, pencahayaan, serta pengendalian suara atau akustik juga harus diperhatikan untuk memastikan kualitas lingkungan yang sehat di dalam bangunan.

Kenyamanan dalam bangunan gedung menjadi faktor penentu produktivitas dan kesejahteraan para penghuninya. Kenyamanan termal mengacu pada kemampuan bangunan menjaga suhu ruang stabil sesuai iklim lokal, sedangkan kenyamanan visual diwujudkan melalui pencahayaan alami maupun buatan yang ideal tanpa menyebabkan silau atau lelah mata. Kenyamanan akustik penting dalam meredam kebisingan baik dari luar maupun dari dalam bangunan agar komunikasi berjalan efektif, sedangkan kenyamanan spasial berhubungan dengan tata letak ruang yang ergonomis dan akses visual ke area hijau atau ruang luar. Dengan memperhatikan semua aspek kenyamanan ini, bangunan dapat memberikan lingkungan yang mendukung aktivitas, istirahat, dan interaksi sosial secara optimal.

Aspek kelestarian lingkungan dalam penyelenggaraan bangunan gedung makin mendapat perhatian seiring meningkatnya kesadaran terhadap perubahan iklim dan

perlunya perlindungan ekosistem. Pembangunan bangunan gedung memiliki potensi dampak negatif seperti konversi lahan yang mengubah ekosistem, konsumsi energi tinggi yang berujung pada emisi karbon, penggunaan material tidak berkelanjutan, serta produksi limbah konstruksi yang mengancam lingkungan. Oleh sebab itu, diperlukan regulasi yang ketat mengenai penggunaan energi terbarukan, efisiensi air, daur ulang material, pengelolaan limbah, serta pelestarian ruang terbuka hijau. Implementasi prinsip green building dan pembangunan berkelanjutan menjadi pilihan strategis untuk menjawab tantangan lingkungan sekaligus menjaga keberlanjutan bagi generasi mendatang.

Berdasarkan uraian komprehensif di atas mengenai berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung yang mencakup dimensi teknis, kesehatan, kenyamanan, lingkungan, serta peran beragam pemangku kepentingan, menjadi jelas bahwa penyelenggaraan bangunan gedung bukan sekadar persoalan konstruksi semata, melainkan persoalan yang menyentuh *multiple dimensions* kehidupan manusia dan komunitas. Bangunan gedung secara langsung mempengaruhi kualitas hidup, kesehatan publik, produktivitas ekonomi, identitas sosial-budaya, dan keberlanjutan lingkungan di suatu wilayah. Kompleksitas ini mengharuskan adanya kerangka regulasi yang solid, komprehensif, dan responsif untuk memastikan bahwa setiap pembangunan bangunan gedung di suatu wilayah tidak hanya memenuhi kebutuhan individu atau investor, tetapi juga melindungi kepentingan publik yang lebih luas, termasuk generasi mendatang. Regulasi yang efektif akan menciptakan ekosistem pembangunan yang seimbang, di mana pertumbuhan ekonomi melalui sektor konstruksi berjalan seiring dengan perlindungan hak-hak masyarakat, kelestarian lingkungan, dan keberlanjutan jangka panjang.

Dalam konteks spesifik Kabupaten Penajam Paser Utara, urgensi pembentukan atau pembaruan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung menjadi semakin kritis mengingat beberapa faktor strategis yang unik. *Pertama*, Kabupaten Penajam Paser Utara telah ditetapkan sebagai lokasi Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara, yang membawa implikasi transformasi masif dari wilayah yang hingga saat ini masih memiliki karakter pedesaan menjadi pusat pemerintahan dan perkotaan modern. Transformasi ini akan menghasilkan pembangunan infrastruktur dan bangunan gedung dalam skala besar dan cepat, yang memerlukan kerangka regulasi yang kuat dan adaptif. *Kedua*, kondisi geografis Kabupaten Penajam Paser Utara yang unik – mencakup kawasan pesisir, area dengan potensi gempa bumi rendah namun lahan gambut yang rentan degradasi, serta kehadiran ekosistem hutan dan kearifan lokal masyarakat adat – memerlukan pengaturan khusus yang tidak sekadar meniru regulasi dari daerah lain, tetapi disesuaikan dengan konteks

lokal. *Ketiga*, Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang saat ini berlaku telah berusia sepuluh tahun dan tidak lagi selaras dengan perkembangan regulasi nasional terkini, khususnya pasca-berlakunya UU Cipta Kerja yang mengubah sistem perizinan dari IMB menjadi PBG.

Oleh karena itu, penyusunan atau pembaruan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung menjadi keharusan strategis yang tidak dapat ditunda. Peraturan Daerah yang baru diharapkan akan: (1) mengharmonisasi ketentuan lokal dengan standar nasional dan internasional yang berlaku, memastikan bahwa setiap bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara memenuhi standar minimum untuk keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kelestarian lingkungan; (2) mengakomodasi kondisi geografis, iklim, dan karakteristik tanah lokal Kabupaten Penajam Paser Utara yang spesifik, sehingga regulasi yang disusun bukan hanya formal tetapi juga substantif dan aplikatif; (3) memfasilitasi pertumbuhan ekonomi dan investasi melalui sistem perizinan yang efisien, transparan, dan *predictable*, sesuai dengan paradigma UU Cipta Kerja; (4) melindungi hak-hak masyarakat, khususnya kelompok rentan dan masyarakat adat, serta memastikan proses yang partisipatif dan transparan dalam pengambilan keputusan perizinan; (5) menciptakan insentif dan persyaratan untuk pembangunan bangunan gedung yang berkelanjutan, ramah lingkungan, dan responsif terhadap perubahan iklim; dan (6) membangun kapasitas administrasi pemerintah daerah dalam perizinan, pengawasan, dan enforcement yang efektif dan akuntabel. Dengan mencapai tujuan-tujuan tersebut, Peraturan Daerah yang baru akan menjadi instrumen kebijakan yang powerful untuk mengarahkan pembangunan Kabupaten Penajam Paser Utara menuju arah yang berkelanjutan, inklusif, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat dalam jangka panjang.

4. Tinjauan Umum Penataan Ruang

Penataan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan erat dengan pembangunan bangunan gedung, mengingat setiap bangunan yang dibangun harus berada dalam harmoni dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Secara yuridis, penataan ruang didefinisikan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagai suatu sistem proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian atas penggunaan ruang, yang dilakukan melalui penyusunan rencana tata ruang dan implementasinya melalui berbagai mekanisme yang

terkoordinasi. Penataan ruang merupakan fondasi spatial yang memberikan kerangka acuan bagi pengembangan bangunan, infrastruktur, dan kegiatan-kegiatan lainnya di suatu wilayah. Dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung, penataan ruang yang baik akan memastikan bahwa bangunan-bangunan dibangun pada lokasi yang tepat, dengan kepadatan dan intensitas pembangunan yang sesuai dengan daya dukung lingkungan dan infrastruktur yang ada (Sivaramakrishnan dan Green 1991: 45-67).

Pentingnya penataan ruang dalam pembangunan berkelanjutan tidak dapat dipisahkan dari fungsinya sebagai alat perencanaan untuk menciptakan ruang hidup yang sehat, aman, nyaman, dan produktif. Penataan ruang yang efektif akan mengintegrasikan berbagai kepentingan – ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan – ke dalam satu kerangka yang kohesif dan saling mendukung. Melalui penataan ruang, pemerintah dapat mengarahkan pembangunan menuju pola-pola yang berkelanjutan, mencegah pembangunan yang tidak terkontrol (*urban sprawl*), melindungi kawasan-kawasan sensitif secara lingkungan, dan memastikan akses yang adil terhadap fasilitas publik bagi seluruh lapisan masyarakat. Ketika penataan ruang diintegrasikan dengan baik bersama pengaturan tentang bangunan gedung, akan tercipta lingkungan perkotaan yang terencana, efisien, dan mendukung kualitas hidup masyarakat yang lebih baik.

Dari aspek teknis, penataan ruang mencakup beberapa komponen utama yang perlu dipahami dalam kaitannya dengan penyelenggaraan bangunan gedung. *Pertama*, adalah rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang berfungsi sebagai *master plan* pengembangan suatu wilayah untuk jangka waktu 20 tahun, dengan periodisitas evaluasi 5 tahun. RTRW mengidentifikasi kawasan-kawasan yang dapat dikembangkan untuk berbagai fungsi (kawasan permukiman, perdagangan, industri, pendidikan, kesehatan, dll), kawasan-kawasan yang harus dilindungi (kawasan lindung, kawasan budaya, lahan pertanian produktif), serta infrastruktur-infrastruktur utama yang diperlukan untuk mendukung pengembangan (jaringan jalan, air bersih, listrik, transportasi publik, dll). *Kedua*, adalah peraturan *zoning* dan intensitas pembangunan yang mengatur kepadatan bangunan, tinggi bangunan, koefisien lantai bangunan (KLB), persentase area terbuka hijau, dan persyaratan jarak bangunan dari jalan raya, batas lahan, dan bangunan lain. *Ketiga*, adalah rencana detail tata ruang (RDTR) atau *detailed urban design* yang menguraikan lebih lanjut rencana di tingkat sub-wilayah atau kawasan khusus.

Klasifikasi kawasan dalam penataan ruang memiliki implikasi langsung terhadap jenis-jenis bangunan gedung yang dapat dibangun, intensitas pembangunan yang diizinkan, serta persyaratan teknis khusus yang harus dipenuhi. Kawasan terbangun (*urban*

areas) merupakan kawasan yang ditujukan untuk pembangunan bangunan gedung intensif, dengan fasilitas infrastruktur yang lengkap dan akses yang mudah terhadap berbagai layanan publik (Jacobs 1961: 112-134). Kawasan lindung (*protected areas*) adalah kawasan yang harus dijaga kelestariannya karena memiliki nilai ekologis, historis, atau budaya yang tinggi, di mana pembangunan bangunan gedung dibatasi atau tidak diizinkan kecuali untuk kepentingan penelitian, konservasi, atau kegiatan yang tidak merusak lingkungan. Kawasan produksi (*production areas*) seperti lahan pertanian, hutan tanaman, atau kawasan tambang memiliki peraturan khusus yang membatasi pengembangan bangunan permanen dan memprioritaskan penggunaan lahan sesuai dengan fungsi produktifnya. Pemahaman yang tepat terhadap klasifikasi kawasan ini sangat penting dalam menentukan kelayakan dan persyaratan teknis suatu rencana pembangunan bangunan gedung.

Penataan ruang dapat dilakukan berdasarkan berbagai kriteria yang membantu dalam penentuan tujuan, strategi, dan instrumen pengendalian pembangunan. Berdasarkan tingkat administratif, penataan ruang dibagi menjadi rencana tata ruang wilayah nasional (RTRWN), rencana tata ruang wilayah provinsi (RTRWP), rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota (RTRW Kab/Kota), dan rencana detail tata ruang (RDTR) untuk kawasan-kawasan khusus atau perkotaan. Setiap tingkat perencanaan memiliki fokus yang berbeda namun saling terintegrasi. RTRWN memberikan arahan umum untuk pembangunan nasional, RTRWP menguraikan strategi regional untuk setiap provinsi, RTRW Kab/Kota mengembangkan rencana konkret untuk wilayah kabupaten/kota, dan RDTR memberikan detail teknis untuk kawasan-kawasan tertentu yang memerlukan penanganan khusus. Berdasarkan fungsi ruang, penataan ruang juga dapat dikelompokkan menjadi peruntukan untuk permukiman, industri, perdagangan, pertanian, konservasi, pariwisata, dan infrastruktur publik, masing-masing dengan persyaratan dan standar teknis yang spesifik (Carmona et al. 2010: 134-178). Klasifikasi ini membantu dalam memastikan bahwa penggunaan ruang di suatu wilayah mencerminkan keseimbangan antara berbagai kebutuhan sosial, ekonomi, dan lingkungan.

Implementasi penataan ruang dilakukan melalui berbagai mekanisme yang dirancang untuk memandu dan mengendalikan pembangunan bangunan gedung serta kegiatan-kegiatan lainnya agar sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. *Pertama*, adalah mekanisme perizinan, di mana setiap rencana pembangunan harus mendapatkan persetujuan dari otoritas terkait, dengan mempertimbangkan kesesuaian terhadap rencana tata ruang, standar teknis, dan peraturan lokal lainnya (Peraturan

Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008, Pasal 19-22). *Kedua*, adalah pemberlakuan peraturan zonasi yang membatasi jenis kegiatan, intensitas pembangunan, dan standar teknis untuk setiap zona atau kawasan dalam rencana tata ruang (Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008, Pasal 23-25). *Ketiga*, adalah mekanisme insentif dan disinsentif, di mana pemerintah dapat memberikan insentif (seperti pengurangan pajak atau subsidi infrastruktur) untuk pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang dan pembangunan berkelanjutan, serta memberlakukan disinsentif (seperti pajak yang lebih tinggi atau persyaratan pembangunan yang lebih ketat) untuk pembangunan yang tidak sejalan dengan rencana (Sivaramakrishnan dan Green, 1991). *Keempat*, adalah pengawasan dan penegakan hukum untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan penataan ruang dan pengenaan sanksi terhadap pelanggaran.

Penataan ruang yang efektif memiliki peran strategis dalam menciptakan lingkungan perkotaan yang berkelanjutan, inklusif, dan mendukung kualitas hidup masyarakat. Dari aspek keberlanjutan lingkungan, penataan ruang yang baik akan melindungi kawasan-kawasan sensitif secara ekologis (hutan, lahan basah, kawasan pesisir), menjaga aliran air dan udara yang sehat, serta mempertahankan keragaman hayati (UU Nomor 26 Tahun 2007, Pasal 29-32). Dari aspek efisiensi energi dan mitigasi perubahan iklim, penataan ruang dapat mengurangi kebutuhan transportasi dengan membangun permukiman yang compact dan mixed-use, sehingga mengurangi emisi karbon. Dari aspek keadilan sosial, penataan ruang yang baik akan memastikan bahwa akses terhadap fasilitas publik (pendidikan, kesehatan, rekreasi, transportasi publik) tersedia secara merata untuk seluruh lapisan masyarakat, tanpa diskriminasi (Jacobs, 1961). Dari aspek ekonomi, penataan ruang yang terencana dengan baik akan menciptakan iklim usaha yang kondusif, menarik investasi yang berkualitas, dan menghasilkan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Hubungan antara penataan ruang dan pengaturan bangunan gedung sangat erat dan saling ketergantungan. Penataan ruang menyediakan kerangka spasial yang menentukan di mana bangunan gedung dapat dibangun, dengan intensitas berapa, dan dengan fungsi apa, sementara pengaturan bangunan gedung menetapkan standar teknis dan prosedur administratif untuk memastikan bahwa setiap bangunan gedung yang dibangun memenuhi syarat keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kelestarian lingkungan. Dengan kata lain, penataan ruang adalah strategi "*where to build*" (di mana membangun), sementara pengaturan bangunan gedung adalah strategi "*how to build*" (bagaimana membangun). Integrasi yang baik antara kedua pengaturan ini akan

menciptakan pembangunan yang terencana, efisien, aman, dan berkelanjutan. Sebaliknya, jika penataan ruang dan pengaturan bangunan gedung tidak terintegrasi dengan baik, dapat terjadi pembangunan yang tidak terkontrol, inefisien, atau bahkan berbahaya bagi keselamatan dan lingkungan (Sivaramakrishnan dan Green, 1991).

Penataan ruang di Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki peran yang sangat strategis mengingat transformasi besar yang akan terjadi akibat penetapan sebagai lokasi Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Penajam Paser Utara yang sudah ditetapkan perlu diintegrasikan dengan baik bersama pengaturan tentang bangunan gedung untuk memastikan bahwa pembangunan di wilayah ini mengikuti pola-pola yang terencana, efisien, dan berkelanjutan. Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara perlu memastikan bahwa setiap permohonan perizinan bangunan gedung dievaluasi tidak hanya dari sudut pandang teknis konstruksi, tetapi juga dari sudut pandang keselarasan dengan rencana tata ruang, infrastruktur yang tersedia, daya dukung lingkungan, dan dampak terhadap komunitas lokal (Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara 2019-2039). Dengan demikian, pengaturan tentang bangunan gedung yang akan disusun harus memiliki mekanisme untuk memastikan integrasi dengan penataan ruang, termasuk persyaratan untuk menyertakan analisis kesesuaian terhadap RTRW dalam setiap permohonan perizinan.

Urgensi sinergi antara penataan ruang dan pengaturan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara menjadi semakin jelas mengingat tantangan-tantangan unik yang dihadapi wilayah ini. *Pertama*, Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki kondisi geografis yang spesifik (lahan gambut, kawasan pesisir, hutan) yang memerlukan pengendalian pembangunan yang ketat untuk menjaga kelestarian lingkungan (Kajian Geologi Penajam Paser Utara, 2023). *Kedua*, pembangunan IKN Nusantara akan menghasilkan tingkat urbanisasi yang cepat, yang memerlukan perencanaan infrastruktur yang matang dan pembangunan permukiman yang terencana agar tidak menciptakan *urban sprawl* atau ketimpangan pembangunan. *Ketiga*, kehadiran masyarakat adat dan kearifan lokal di Kabupaten Penajam Paser Utara memerlukan pendekatan penataan ruang yang menghormati hak-hak dan identitas komunitas lokal (Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Adat). Oleh sebab itu, penyusunan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung harus secara eksplisit mengintegrasikan prinsip-prinsip penataan ruang yang berkelanjutan, mengakomodasi kondisi geografis lokal, dan menghormati kearifan serta hak-hak masyarakat adat.

B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Yang Terkait Dengan Penyusunan Norma

Asas atau *principle* pada dasarnya merupakan dalil umum yang dirumuskan dalam bentuk pernyataan universal dan tidak bersifat teknis operasional. Asas hukum bukan merupakan *rechtregel*, melainkan landasan filosofis dan konseptual yang memberikan arah bagi pembentukan sebuah norma. Dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan, penerapan asas menjadi hal yang sangat penting untuk memastikan bahwa regulasi yang dihasilkan tidak hanya sah secara formal, tetapi juga memenuhi prinsip-prinsip administrasi publik yang baik. Pentingnya asas ini semakin mengemuka dalam konteks otonomi daerah, di mana pembentuk kebijakan di tingkat daerah sering kali berpotensi membuat peraturan hanya berdasarkan pertimbangan sesaat dan bukan atas dasar kebutuhan masyarakat yang sesungguhnya.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberap kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, mengatur bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan, adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan, adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan.
- d. dapat dilaksanakan, adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan, adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

- f. kejelasan rumusan, adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.
- g. Keterbukaan, adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Sedangkan secara materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
- b. kemanusiaan; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c. kebangsaan; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- d. kekeluargaan; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e. kenusantaraan; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- f. bhinneka tunggal ika; adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

- g. keadilan; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.
- i. ketertiban dan kepastian hukum; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan; adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

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

Permasalahan dalam pengaturan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara pada dasarnya memiliki kemiripan dengan persoalan pengaturan bangunan gedung di banyak kabupaten lain di Indonesia. Pengaturan bangunan gedung merupakan bagian penting dari tata kelola pemerintahan daerah karena berkaitan langsung dengan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi masyarakat sebagai pengguna bangunan. Sejak diberlakukannya kebijakan reformasi perizinan berbasis risiko melalui Undang-Undang Cipta Kerja serta peraturan pelaksanaannya, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, mekanisme perizinan bangunan yang sebelumnya berbentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah bertransformasi menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam konteks peraturan baru ini, PBG semestinya menjadi instrumen utama untuk memastikan bahwa suatu bangunan telah memenuhi persyaratan teknis dan administratif melalui penilaian rencana teknis sebelum konstruksi dilakukan. Perubahan nomenklatur dan prosedur tersebut menuntut penyesuaian kelembagaan, sistem pelayanan, dan budaya hukum masyarakat. Namun dalam praktik di lapangan, tingkat pemahaman masyarakat mengenai kewajiban memiliki PBG maupun pentingnya persyaratan teknis bangunan masih tergolong rendah, sehingga tujuan pembaruan kebijakan belum sepenuhnya tercapai.

Salah satu persoalan klasik yang ditemui adalah persepsi bahwa perizinan bangunan hanya diwajibkan untuk bangunan di kawasan perkotaan. Pandangan ini masih kuat melekat di sebagian masyarakat, terutama warga di kawasan pedesaan dan permukiman terpencar. Persepsi tersebut tidak berdiri sendiri, melainkan lahir dari beberapa faktor: jarak wilayah ke pusat pelayanan perizinan, keterbatasan akses informasi, serta anggapan bahwa rumah tinggal sederhana tidak memerlukan kontrol teknis dari pemerintah. Akibatnya, banyak pembangunan rumah tinggal, bangunan usaha skala kecil, maupun renovasi bangunan di wilayah pedesaan tidak disertai pengurusan PBG. Kondisi ini menjadi tantangan bagi instansi teknis di Kabupaten Penajam Paser Utara untuk melakukan sosialisasi lebih luas mengenai pengaturan bangunan gedung, kewajiban memiliki PBG, serta risiko hukum maupun keselamatan yang dapat timbul apabila bangunan didirikan tanpa persetujuan. Rendahnya kepatuhan ini juga berpotensi memperbesar angka bangunan tidak laik fungsi, terutama di kawasan yang berkembang cepat seiring meningkatnya aktivitas ekonomi, mobilitas penduduk, dan pembangunan permukiman baru.

Peralihan IMB ke PBG pada prinsipnya tidak sekadar mengganti istilah, melainkan mengubah paradigma. Bila IMB selama ini dipahami sebagai izin administratif yang diajukan setelah rencana bangunan selesai disusun secara sederhana, PBG mengedepankan kesesuaian rencana teknis terhadap standar bangunan gedung, tata ruang, dan ketentuan keselamatan. Artinya, PBG seharusnya hadir sebagai filter awal untuk mencegah terbangunnya gedung yang tidak memenuhi ketentuan struktural, arsitektural, utilitas, maupun kelayakan lingkungan. Namun pada tataran masyarakat, perubahan paradigma tersebut belum dipahami. Banyak warga masih menggunakan istilah lama, menganggap perizinan hanya formalitas, atau menunda pengurusan sampai bangunan berdiri. Sebagian bahkan baru berencana mengurus perizinan ketika menghadapi kebutuhan administratif lain, seperti pengajuan kredit bank, penjualan aset, atau pengurusan sambungan utilitas tertentu. Pola keterlambatan ini memperlemah fungsi PBG sebagai instrumen pencegahan risiko.

Selain persoalan sosialisasi, hubungan kerja antara perangkat daerah yang menangani perizinan bangunan dan perangkat daerah yang bertanggung jawab melakukan pengawasan juga masih perlu diperkuat. Dalam struktur penyelenggaraan bangunan gedung, terdapat beberapa aktor kunci yang harus berjalan selaras, seperti dinas yang mengurus perizinan terpadu, dinas teknis penataan bangunan dan permukiman, serta aparat penegak peraturan daerah. Kurangnya komunikasi dan koordinasi menyebabkan

penegakan aturan bangunan gedung tidak optimal. Keselarasan antara perizinan bangunan dan ketentuan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) serta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Penajam Paser Utara semestinya menjadi landasan utama dalam proses implementasi PBG. Namun dalam praktiknya, sering ditemukan perbedaan persepsi antarinstansi atau ketidaksinkronan data tata ruang yang menghambat pelayanan. Perbedaan tersebut dapat bersumber dari variasi interpretasi zonasi, ketersediaan peta detail, atau pembaruan data yang tidak serentak antar perangkat daerah. Akibatnya, proses penerbitan PBG menjadi lambat, menimbulkan biaya ekonomi dan sosial bagi pemohon, serta mendorong munculnya praktik pembangunan tanpa persetujuan.

Kondisi di Kabupaten Penajam Paser Utara juga menunjukkan bahwa implementasi perizinan bangunan sangat dipengaruhi oleh lemahnya sosialisasi, ketiadaan basis data pembangunan yang lengkap, serta ketidaktegasan dalam penegakan aturan perizinan. Ketiadaan basis data yang mutakhir menyulitkan pemerintah daerah melakukan pemetaan kebutuhan perizinan, mengidentifikasi bangunan yang belum berizin, maupun menyusun program pengawasan yang terarah. Pada wilayah yang mengalami pertumbuhan permukiman cepat, perubahan penggunaan lahan kerap terjadi tanpa terdeteksi lebih awal. Karena itu, pengawasan lapangan sering bersifat reaktif, baru dilakukan setelah ada pengaduan warga atau temuan insidental. Situasi ini mencerminkan persoalan umum dalam penyelenggaraan perizinan bangunan di berbagai daerah di Indonesia. Temuan-temuan penelitian di daerah lain memperlihatkan pola permasalahan yang hampir sama, sehingga dapat dijadikan rujukan analitis untuk memperkuat argumentasi bahwa isu di Penajam Paser Utara merupakan bagian dari tantangan struktural nasional.

Ismail dan Ashar dalam studinya di Kabupaten Gunung Mas, Kalimantan Tengah menemukan tiga permasalahan utama, yaitu: (1) kurangnya sosialisasi dari pemerintah daerah menyebabkan masyarakat tidak memahami pentingnya memiliki IMB dan tidak mengetahui prosedur pengurusan izinnya; (2) keterbatasan sumber daya manusia pada dinas terkait menyebabkan tidak terdatanya bangunan yang belum memiliki izin; dan (3) tidak adanya sanksi yang tegas sehingga pelanggaran terhadap kewajiban IMB terus berulang. Penelitian tersebut dilakukan pada masa ketika rezim perizinan masih berbasis IMB. Namun substansi masalahnya tetap relevan pada era PBG, karena akar persoalan terletak pada minimnya literasi regulasi masyarakat, keterbatasan kapasitas aparatur, serta lemahnya penegakan hukum. Dengan kata lain, pergantian istilah menjadi PBG tidak otomatis menghapus persoalan lama bila tidak disertai strategi implementasi yang memadai.

Penelitian Iriani (2010) di Kampung Muara, Kabupaten Garut juga menunjukkan bahwa hampir semua bangunan yang menjadi objek penelitian tidak memiliki IMB, bahkan di kawasan perkotaan sekalipun. Temuan ini memperlihatkan bahwa persoalan tidak mengurus perizinan bangunan tidak hanya terjadi di daerah pedesaan yang jauh dari pusat pemerintahan, tetapi juga di wilayah yang relatif mudah dijangkau oleh pelayanan publik. Jika dianalisis lebih lanjut, temuan tersebut mengindikasikan bahwa faktor akses bukan satu-satunya penentu kepatuhan. Terdapat aspek budaya hukum, persepsi risiko, dan kepercayaan terhadap manfaat perizinan yang berpengaruh besar. Pada konteks Penajam Paser Utara, aspek-aspek ini serupa, terutama pada masyarakat yang menganggap aturan bangunan sebagai urusan pemerintah semata, bukan kebutuhan warga.

Suryani (2008) menambahkan bahwa hambatan implementasi IMB dapat dilihat dari beberapa faktor, yaitu minimnya sosialisasi kepada masyarakat, lemahnya peran aparat pelaksana IMB dan satuan polisi pamong praja yang belum optimal dalam penegakan hukum, serta rendahnya kesadaran dan kepatuhan hukum masyarakat dalam mengurus IMB. Walaupun studi tersebut juga berada dalam konteks IMB, intisari hambatan tersebut dapat ditransformasikan ke konteks PBG. Peran aparat pelaksana PBG tetap krusial, baik dalam hal verifikasi rencana teknis, pendampingan pemohon, maupun pengendalian bangunan pasca-persetujuan. Sementara itu, Satpol PP dan perangkat pengawas lain tetap menjadi ujung tombak untuk memastikan pembangunan berlangsung sesuai persetujuan teknis dan peraturan tata ruang. Tanpa dukungan penegakan, PBG hanya menjadi prosedur administratif yang tidak efektif mendorong keselamatan bangunan.

Jika dikaitkan dengan kondisi di Kabupaten Penajam Paser Utara, ketiga penelitian tersebut menunjukkan gambaran permasalahan yang relevan dan dapat diperluas sebagai berikut. Pertama, sosialisasi mengenai PBG dan tata bangunan masih terbatas. Sosialisasi tidak sebatas penyampaian informasi formal, tetapi juga harus menjelaskan logika keselamatan publik, manfaat ekonomi jangka panjang, serta konsekuensi hukum yang dapat terjadi bila bangunan tidak berizin. Di banyak kasus, warga lebih mudah memahami perizinan bila dikaitkan dengan contoh konkret, seperti risiko kebakaran, keruntuhan, banjir akibat drainase buruk, atau sengketa pertanahan dan batas lahan.

Kedua, keterbatasan data teknis mengenai bangunan ber-PBG dan tidak ber-PBG menyulitkan pengawasan. Data yang dimaksud meliputi jumlah bangunan eksisting, lokasi, fungsi, klasifikasi, serta status perizinannya. Ketiadaan data juga menyulitkan perencanaan pelayanan seperti kebutuhan tenaga pemeriksa, rencana penerapan inspeksi berkala, atau program prioritas penataan kawasan. Dalam era digital, kebutuhan basis data

terintegrasi seharusnya dapat ditopang melalui sistem informasi bangunan gedung daerah yang tersambung dengan sistem perizinan nasional. Namun hal ini membutuhkan kesiapan infrastruktur, sumber daya manusia, dan standar prosedur yang seragam.

Ketiga, penegakan hukum belum tegas sehingga masyarakat tidak terdorong untuk patuh. Sanksi administratif maupun tindakan pengendalian lapangan sering kali tidak diterapkan secara konsisten karena keterbatasan personel, pertimbangan sosial-politik, atau dilema antara penegakan hukum dan kebutuhan warga akan tempat tinggal. Ketidakkonsistenan ini menciptakan moral hazard, yaitu kecenderungan masyarakat meniru praktik pelanggaran karena melihat tidak ada konsekuensi nyata. Dalam jangka panjang, kultur ini merusak wibawa regulasi daerah.

Keempat, kesadaran hukum masyarakat rendah, terutama di wilayah dengan akses pelayanan publik terbatas. Rendahnya kesadaran bukan semata akibat kurangnya informasi, tetapi juga karena warga tidak melihat manfaat langsung dari perizinan. Untuk itu, pendekatan edukasi harus menekankan bahwa PBG melindungi masyarakat sendiri, memastikan bangunan aman dihuni, dan meningkatkan nilai ekonomi aset. Pendekatan yang humanis dan partisipatif lebih efektif dibanding hanya mengandalkan ancaman sanksi.

Kelima, koordinasi antar instansi belum optimal, khususnya antara pengelola perizinan, pengawas bangunan, dan aparat penegak peraturan daerah. Koordinasi juga mencakup keterlibatan dinas terkait lain seperti lingkungan hidup, pemadam kebakaran, utilitas, serta sektor pertanahan. Pada bangunan tertentu, terutama bangunan publik dan komersial, penilaian rencana teknis harus mempertimbangkan aspek proteksi kebakaran, aksesibilitas difabel, pengelolaan air limbah, dan dampak lingkungan setempat. Jika koordinasi lemah, proses penerbitan PBG menjadi terfragmentasi dan berpotensi menimbulkan persetujuan yang tidak komprehensif.

Permasalahan-permasalahan tersebut menunjukkan pentingnya penguatan tata kelola penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara. Upaya penyelesaian harus dilakukan secara multi-dimensi, tidak hanya melalui pembaruan regulasi. Pertama, peningkatan sosialisasi PBG perlu dilakukan lewat berbagai kanal, seperti pertemuan desa dan kelurahan, media lokal, layanan digital pemerintah daerah, serta pendampingan teknis oleh aparaturnya di lapangan. Sosialisasi juga dapat melibatkan tokoh masyarakat, asosiasi profesi konstruksi, atau komunitas lokal agar pesan lebih mudah diterima.

Kedua, pengembangan basis data bangunan yang baik menjadi prasyarat untuk pengawasan efektif. Basis data harus memuat informasi spasial dan nonspasial yang terbaru, serta dapat diakses lintas perangkat daerah. Dengan basis data yang akurat, pemerintah daerah dapat menyusun kebijakan berbasis bukti, misalnya menentukan kawasan prioritas penertiban, memetakan kebutuhan perbaikan bangunan tidak laik fungsi, atau merancang insentif kepatuhan PBG.

Ketiga, optimalisasi pengawasan perlu dilakukan melalui pendekatan preventif dan korektif. Pengawasan preventif dilakukan sejak tahap perencanaan, misalnya melalui konsultasi rencana teknis yang mudah diakses, penyediaan template desain standar untuk rumah sederhana, serta layanan bantuan teknis bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pengawasan korektif dilakukan pada tahap pelaksanaan dan pasca konstruksi, termasuk penertiban bangunan yang menyimpang dari PBG, serta penerapan mekanisme Sertifikat Laik Fungsi sesuai ketentuan. Kedua pendekatan ini harus berjalan seimbang agar PBG tidak hanya menjadi dokumen, melainkan instrumen pengendalian nyata.

Keempat, penguatan koordinasi antarperangkat daerah perlu diformalkan dalam prosedur yang jelas, misalnya melalui pembentukan tim teknis bangunan gedung daerah, forum data tata ruang dan perizinan, serta standar layanan terpadu yang menempatkan pemohon sebagai pusat pelayanan. Koordinasi yang efektif akan mempercepat proses, mengurangi ketidakpastian, dan meningkatkan kepercayaan publik.

Kelima, edukasi kepada masyarakat mengenai keamanan, keselamatan, dan kepastian hukum bangunan gedung harus dikaitkan dengan kebutuhan sehari-hari warga. Masyarakat akan lebih mudah menerima perubahan ketika kebijakan hadir sebagai perlindungan, bukan beban. Misalnya, warga dapat diberi pemahaman bahwa rumah yang memenuhi standar teknis lebih tahan terhadap bencana, lebih sehat karena pencahayaan dan ventilasi cukup, serta lebih bernilai di mata pasar. Selain itu, pengurusan PBG yang sederhana dan transparan akan mengurangi persepsi biaya tinggi dan birokrasi rumit yang selama ini melekat pada layanan perizinan bangunan.

Dengan demikian, kajian terhadap praktik penyelenggaraan bangunan gedung di Penajam Paser Utara menunjukkan bahwa persoalan pokok bukan terletak pada kurangnya regulasi, melainkan pada celah implementasi. Transformasi IMB menjadi PBG telah menyediakan kerangka hukum yang lebih modern dan berorientasi keselamatan. Namun tanpa perbaikan pada aspek sosialisasi, kapasitas aparatur, basis data, pengawasan, penegakan hukum, dan koordinasi lintas sektor, PBG berisiko mengalami hambatan implementasi yang serupa dengan IMB pada masa sebelumnya. Oleh sebab itu,

pembaruan regulasi daerah yang sedang dirancang perlu disertai strategi implementasi yang realistis, berkelanjutan, dan berpusat pada peningkatan literasi hukum serta keselamatan bangunan bagi masyarakat.

D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Untuk Mengatur Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Beban Keuangan Daerah

Jumlah penduduk Kabupaten Penajam Paser Utara pada tahun 2023 tercatat sebanyak 185.437 jiwa, terdiri dari 94.970 laki-laki dan 90.467 perempuan, sehingga rasio jenis kelamin mencapai sekitar 105 yang menunjukkan jumlah penduduk laki-laki sedikit lebih besar daripada perempuan (BPS Penajam Paser Utara, 2024). Komposisi penduduk menunjukkan bahwa lebih dari 68 persen berada pada usia produktif (15–64 tahun), yang menandakan bahwa Kabupaten Penajam Paser Utara masih berada dalam periode bonus demografi. Pada saat yang sama, kenaikan angka harapan hidup turut meningkatkan jumlah penduduk lanjut usia, sehingga dalam jangka panjang kabupaten ini mulai memperlihatkan gejala awal menuju aging population. Perubahan struktur demografi tersebut berimplikasi langsung pada meningkatnya kebutuhan ruang hidup dan ruang kegiatan masyarakat. Dengan jumlah penduduk yang terus tumbuh serta persebaran permukiman pada empat kecamatan, yaitu Penajam, Waru, Babulu, dan Sepaku, kebutuhan pembangunan bangunan gedung semakin meningkat. Kebutuhan tersebut mencakup rumah tinggal, fasilitas umum, fasilitas pendidikan, rumah ibadah, bangunan perdagangan dan jasa, serta bangunan penunjang pemerintahan. Sejak pembangunan Ibu Kota Nusantara dimulai, Penajam Paser Utara menghadapi tekanan pembangunan yang lebih besar dibandingkan periode sebelumnya, baik akibat masuknya penduduk pendatang, peningkatan investasi, maupun tingginya permintaan lahan. Kondisi ini mempercepat perubahan penggunaan lahan dan mendorong tumbuhnya kawasan-kawasan permukiman baru, sehingga pengaturan bangunan gedung yang efektif menjadi kebutuhan mendesak agar pertumbuhan fisik wilayah tetap disiplin terhadap tata ruang dan standar keselamatan.

Perkembangan tersebut menuntut Pemerintah Daerah menerapkan sistem pengaturan bangunan gedung yang lebih efektif melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung. Dalam rezim baru, PBG menggantikan IMB sebagai instrumen perizinan yang berfokus pada pemenuhan standar teknis bangunan dan kesesuaian tata ruang sebelum konstruksi dilaksanakan. Kebijakan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021

tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai aturan pelaksana Undang-Undang Bangunan Gedung yang telah diselaraskan dengan Undang-Undang Cipta Kerja.

Secara normatif, sistem baru ini bertujuan mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib administratif dan tertib teknis, sehingga setiap bangunan dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna serta tetap harmonis dengan lingkungan. Dengan demikian, PBG tidak hanya dipahami sebagai izin administratif, melainkan persetujuan atas rencana teknis yang menjadi dasar legal dan teknis untuk membangun, mengubah, memperluas, mengurangi, atau merawat bangunan gedung.

Penerapan sistem baru tersebut menimbulkan implikasi penting terhadap kehidupan masyarakat. Implikasi pertama adalah meningkatnya kebutuhan masyarakat untuk memahami ketentuan teknis dan prosedur pemenuhan standar bangunan. Masyarakat yang sebelumnya beranggapan bahwa perizinan bangunan hanya diperlukan bagi bangunan di wilayah perkotaan, kini harus menyesuaikan diri bahwa seluruh bangunan, baik di pedesaan maupun perkotaan, wajib memiliki PBG sepanjang memenuhi kriteria bangunan gedung yang diatur perundang-undangan. Perubahan ini dapat dipandang sebagai peningkatan beban administratif pada tahap awal, karena warga harus menyiapkan dokumen rencana teknis, mengikuti proses pemeriksaan standar teknis, serta menyelesaikan pembayaran retribusi sesuai ketentuan. Namun, beban administratif tersebut pada prinsipnya bersifat preventif dan memberikan manfaat yang jauh lebih besar berupa kepastian hukum, keamanan struktural, kenyamanan ruang, serta perlindungan keselamatan pengguna. Dalam konteks daerah yang berkembang cepat, manfaat ini menjadi semakin signifikan karena risiko pembangunan tanpa standar cenderung meningkat pada kawasan yang padat, bertumbuh pesat, atau berhadapan dengan ancaman bencana lingkungan.

Implikasi kedua adalah perubahan pola relasi masyarakat dengan pemerintah daerah dalam layanan perizinan. Dengan diberlakukannya PBG dan sistem digital pendukungnya, masyarakat diarahkan untuk mengurus perizinan secara lebih transparan, terukur, dan terdokumentasi. Sistem PBG yang diintegrasikan dalam layanan elektronik mendorong pengurangan praktik informal dalam pengurusan izin, sekaligus memperluas akses layanan bagi masyarakat yang jauh dari pusat pemerintahan. Akan tetapi, perubahan ini hanya efektif bila pemerintah daerah mampu menyediakan pendampingan, konsultasi teknis, dan materi sosialisasi yang mudah dipahami masyarakat awam. Tanpa dukungan tersebut, terdapat risiko bahwa digitalisasi justru memperlebar kesenjangan akses antara

masyarakat yang melek teknologi dan masyarakat yang belum familier dengan prosedur daring. Oleh sebab itu, penerapan PBG harus disertai mekanisme pelayanan alternatif dan pendampingan lapangan agar seluruh lapisan masyarakat dapat mengikuti perubahan kebijakan secara adil.

Implikasi ketiga berkaitan dengan tumbuhnya kesadaran baru mengenai kualitas bangunan. Karena PBG menekankan kesesuaian standar teknis sejak tahap perencanaan, masyarakat didorong untuk lebih memperhatikan aspek keselamatan struktur, kesehatan lingkungan dalam bangunan, serta utilitas dasar seperti sanitasi, drainase, dan proteksi kebakaran. Dalam jangka menengah, hal ini dapat memperbaiki mutu perumahan rakyat dan fasilitas publik, sekaligus mengurangi angka bangunan tidak laik fungsi. Selain itu, kepemilikan PBG memperkuat posisi hukum pemilik bangunan dalam hal sengketa, jual-beli, waris, atau pemanfaatan ekonomi (misalnya sebagai agunan). Dengan kata lain, PBG berperan sebagai instrumen peningkatan perlindungan sosial sekaligus peningkatan nilai aset masyarakat.

Dari sisi Pemerintah Daerah, penerapan sistem baru pengaturan bangunan gedung membawa implikasi terhadap beban keuangan daerah. Implikasi pertama adalah kebutuhan peningkatan kapasitas kelembagaan dan sumber daya manusia. Pemerintah daerah perlu menambah jumlah serta meningkatkan kualitas aparatur yang memiliki kompetensi teknis dalam pemeriksaan dokumen rencana teknis, penilaian kesesuaian standar bangunan, inspeksi pelaksanaan konstruksi, hingga penerbitan sertifikat laik fungsi sebagai tahap lanjutan pasca konstruksi. Kebutuhan ini menuntut alokasi anggaran untuk pelatihan, sertifikasi kompetensi, pengembangan jabatan fungsional teknis, serta penguatan unit kerja yang menangani bangunan gedung. Pada daerah dengan percepatan pembangunan seperti Penajam Paser Utara, kebutuhan tenaga teknis menjadi lebih besar karena volume permohonan PBG dan aktivitas konstruksi meningkat tajam akibat efek pembangunan IKN.

Implikasi kedua adalah kebutuhan pengembangan dan pengoperasian sistem informasi bangunan gedung berbasis elektronik. Penerapan PBG secara nasional ditopang oleh sistem digital yang mengintegrasikan data permohonan, pemeriksaan standar teknis, perhitungan retribusi, serta penerbitan persetujuan. Sistem ini membutuhkan biaya pembangunan, pemeliharaan, pembaruan infrastruktur teknologi informasi, serta peningkatan literasi digital aparatur. Pemerintah daerah juga perlu menyiapkan dukungan pelaksanaan di lapangan berupa perangkat kerja, sistem basis data spasial, dan integrasi

dengan data tata ruang. Tanpa investasi pada sistem informasi, pelayanan PBG berisiko berjalan lambat, tidak transparan, atau tidak konsisten antar waktu.

Implikasi ketiga terkait pembiayaan pengawasan. Pengalaman masa lalu menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan merupakan faktor utama ketidakefektifan perizinan bangunan. Dalam rezim PBG, pengawasan tidak hanya dilakukan pada akhir pembangunan, tetapi harus berlangsung berlapis mulai dari verifikasi rencana teknis, inspeksi tahap konstruksi, sampai evaluasi kelaikan fungsi. Kegiatan ini memerlukan dukungan anggaran rutin untuk operasional pengawasan, perjalanan dinas lapangan, pengadaan alat uji sederhana, serta kolaborasi pengawasan lintas sektor. Jika pembiayaan pengawasan tidak memadai, maka PBG akan kehilangan daya kendali, dan pelanggaran standar teknis akan kembali berulang.

Meski demikian, penerapan PBG juga memiliki potensi positif bagi keuangan daerah. Retribusi PBG diakui sebagai salah satu jenis retribusi perizinan tertentu yang dapat menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah, dengan rumus perhitungan dan pengendalian tarif yang diatur dalam PP 16 Tahun 2021.

Dalam ketentuan tersebut, retribusi dikenakan atas layanan pemeriksaan standar teknis, penerbitan PBG, inspeksi bangunan gedung, serta penerbitan sertifikat laik fungsi. Dengan meningkatnya volume pembangunan di Penajam Paser Utara, potensi retribusi ini relatif besar sepanjang pemerintah daerah mampu memberikan layanan yang kredibel dan mudah diakses. Selain meningkatkan PAD, tertibnya penyelenggaraan bangunan gedung berpotensi menurunkan beban biaya sosial dan fiskal akibat kegagalan bangunan, sengketa tata ruang, atau bencana yang dipicu oleh kualitas konstruksi buruk. Bangunan yang laik dan tertata turut meningkatkan mutu lingkungan, mengurangi biaya rehabilitasi pasca bencana, serta menciptakan iklim investasi yang lebih pasti. Efek ini relevan bagi Penajam Paser Utara sebagai daerah penyangga Ibu Kota Nusantara yang dituntut menjadi kawasan pertumbuhan baru yang aman, terencana, dan berdaya saing.

Secara keseluruhan, penerapan sistem baru pengaturan bangunan gedung melalui PBG membawa implikasi luas bagi masyarakat maupun Pemerintah Daerah. Masyarakat akan memperoleh manfaat berupa kepastian hukum, perlindungan keselamatan, serta lingkungan permukiman yang lebih tertib. Pemerintah daerah pada sisi lain dituntut meningkatkan kapasitas kelembagaan, menyiapkan dukungan anggaran untuk SDM, sistem informasi, dan pengawasan, serta memastikan pelayanan yang transparan dan responsif. Jika pelaksanaan PBG dijalankan dengan prinsip keterbukaan, akuntabilitas, partisipasi masyarakat, dan kemanfaatan publik, maka sistem baru ini tidak hanya menjadi

beban administratif, tetapi fondasi strategis bagi terwujudnya pembangunan Kabupaten Penajam Paser Utara yang tertib, aman, dan selaras dengan percepatan perkembangan kawasan Ibu Kota Nusantara.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

A. Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Evaluasi terhadap peraturan perundang-undangan merupakan salah satu bagian utama dalam penyusunan naskah akademik, khususnya untuk memastikan bahwa regulasi daerah tetap konsisten dengan perkembangan hukum nasional, perubahan kebijakan pemerintah pusat, serta dinamika kebutuhan masyarakat. Pada konteks penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara, terdapat dua regulasi daerah yang memiliki hubungan langsung dengan proses perizinan dan penyelenggaraan bangunan, yaitu:

- 1) Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan; dan
- 2) Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.

Kedua peraturan daerah ini menjadi dasar pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung dalam wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Bangunan Gedung, yang membawa perubahan fundamental terhadap mekanisme perizinan bangunan gedung di seluruh Indonesia.

Di dalam negara hukum, tertib hukum yang diwujudkan melalui keberadaan tata urutan peraturan perundang-undangan merupakan suatu prasyarat dasar dalam penyelenggaraan pemerintahan yang sah, konsisten, dan berkeadilan. Tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan tidak hanya berfungsi sebagai pedoman dalam pembentukan regulasi, tetapi juga sebagai mekanisme pengendali agar setiap ketentuan hukum yang dibentuk tidak bertentangan dengan norma di atasnya, sehingga tercipta sistem hukum yang harmonis dan dapat diterapkan secara efektif. Sejak tahun 1966, Indonesia telah mengalami berbagai perubahan mendasar dalam struktur hierarki peraturan perundang-undangan.

Ketetapan MPRS No. XX/MPRS/1966 Lampiran II menjadi tonggak awal terbentuknya sistem hierarki nasional dengan menempatkan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai norma tertinggi, disusul oleh Ketetapan MPR, Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, serta peraturan pelaksana lainnya seperti Peraturan Menteri. Perkembangan berikutnya melalui Ketetapan MPR No. III Tahun 2000 kembali mengatur ulang jenjang peraturan, termasuk menegaskan posisi Peraturan Daerah sebagai bagian integral dari sistem hukum nasional.

Penyempurnaan lebih lanjut muncul dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang membawa perubahan paradigma signifikan, termasuk pengaturan kembali tata urutan peraturan perundang-undangan, dan kemudian diperbaharui melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang memasukkan Ketetapan MPR ke dalam hierarki serta menegaskan kembali pentingnya asas kesesuaian, hierarki, dan harmonisasi dalam penyusunan peraturan daerah. Dalam konteks tersebut, evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait penyelenggaraan bangunan gedung merupakan bagian penting dari proses harmonisasi regulasi, baik secara horizontal maupun vertikal, agar setiap pengaturan daerah selaras dengan peraturan yang lebih tinggi dan tidak menimbulkan konflik norma.

Upaya harmonisasi ini didasarkan pada teori pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk Stufenbau Theory dari Hans Kelsen yang menempatkan norma hukum dalam struktur bertingkat mulai dari norma dasar (*grundnorm*) hingga norma organik dalam bentuk peraturan teknis, serta teori Hans Nawiasky yang membagi norma ke dalam *Staatsfundamentalnorn*, *Staatsgrundgesetz*, *Formell Gesetz*, dan *Verordnung* maupun *Autonome Satzung*. Kedua teori tersebut menegaskan bahwa pembentukan suatu peraturan harus mengikuti jenjang berlapis agar tidak terjadi penyimpangan kewenangan maupun disharmoni regulasi. Dalam praktiknya, penyusunan peraturan perundang-undangan tidak selalu berlangsung secara runtut, karena dalam beberapa hal Undang-Undang dapat mendelegasikan pengaturan lebih lanjut langsung kepada Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, atau bahkan Peraturan Daerah sesuai kebutuhan materi muatannya. Namun, ketidakteraturan tersebut tidak boleh menyebabkan disharmoni hukum sehingga evaluasi menyeluruh terhadap keberlakuan, kesesuaian, dan relevansi Peraturan Daerah—termasuk Perda Bangunan Gedung—menjadi kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh instrumen hukum daerah tetap berada dalam koridor sistem

regulasi nasional yang hierarkis, konsisten, dan responsif terhadap dinamika hukum serta kebutuhan pembangunan daerah.

Terhadap rencana pembentukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara, terdapat sejumlah peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar yuridis perlunya penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tersebut. Dasar hukum yang pertama dan paling fundamental adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam konstitusi tersebut, Pasal 18 mengatur tentang keberadaan dan susunan pemerintahan daerah, termasuk pembagian daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil yang ditetapkan melalui undang-undang dengan memperhatikan prinsip permusyawaratan serta hak-hak asal-usul daerah yang bersifat istimewa. Ketentuan ini memberikan landasan konstitusional bagi penyelenggaraan otonomi daerah dan pemberian kewenangan kepada pemerintah daerah dalam mengatur urusan-urusan yang menjadi kewenangannya.

Pasal 18 ayat (6) UUD 1945 menegaskan bahwa “pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi daerah dan tugas pembantuan”. Dengan demikian, pembentukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi legislasi daerah yang dijamin secara konstitusional. Di samping itu, perubahan UUD 1945 juga memperkuat pengakuan terhadap keberadaan masyarakat hukum adat melalui Pasal 18B ayat (2) yang menyatakan bahwa “negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.” Ketentuan ini menekankan bahwa pembentukan Peraturan Daerah perlu mempertimbangkan kondisi sosial, budaya, serta hak-hak lokal yang masih hidup dalam masyarakat.

Sebagai konsekuensi dari pengakuan terhadap kewenangan asal-usul dan hak tradisional tersebut, berbagai penyelenggaraan pemerintahan di tingkat lokal, termasuk dalam aspek tata ruang, pemanfaatan ruang, serta penyelenggaraan bangunan gedung, harus dilakukan secara demokratis dan sesuai dengan karakteristik daerah. Oleh karena itu, pembentukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan bagian dari pelaksanaan otonomi daerah yang bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan masyarakat, serta penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, aman, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

1. Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan regulasi awal yang mengatur tata cara dan mekanisme permohonan izin pendirian bangunan gedung di tingkat daerah. Pada konteks historisnya, Perda ini dibuat dalam rangka menindaklanjuti kewenangan otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dan turunan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung saat itu, yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Dengan demikian, pada masa awal berlakunya, Perda ini memiliki landasan kewenangan yang kuat sebagai instrumen pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara.

Dari perspektif substansi, Perda ini mengatur proses perizinan bangunan secara konvensional, yaitu dengan menempatkan IMB sebagai instrumen pengendalian pemerintah daerah dalam memastikan bangunan didirikan sesuai ketentuan tata ruang, peruntukan lokasi, serta standar teknis minimal yang berlaku. Struktur pengaturan dalam Perda 8/2012 mencakup prosedur permohonan IMB, kelengkapan administratif, pertimbangan teknis, pengawasan lapangan, hingga penegakan hukum berupa sanksi administratif bagi bangunan yang tidak berizin. Regulasi ini memberikan legitimasi formal bagi pemerintah daerah untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pembangunan fisik di wilayahnya.

Namun demikian, perkembangan hukum nasional telah mengalami perubahan mendasar sejak ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. PP ini secara tegas menggantikan seluruh konsep IMB dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Pergeseran paradigmatis ini tidak sekadar mengganti nomenklatur, melainkan mengubah orientasi kebijakan dari perizinan berbasis izin administratif menuju perizinan berbasis pemenuhan standar teknis. Pada rezim PBG, pemerintah daerah berperan sebagai verifikator pemenuhan standar teknis bangunan gedung, bukan sebagai pemberi izin dalam pengertian izin konvensional. Hal ini menggeser konsep IMB yang menekankan izin administratif sebelum membangun.

Dengan perubahan tersebut, seluruh materi Perda 8/2012 menjadi tidak lagi sesuai karena beberapa alasan fundamental. Pertama, Perda ini tidak mengatur mekanisme PBG, persetujuan teknis, dan SLF modern yang berbasis verifikasi standar teknis sebagaimana diwajibkan PP 16/2021. Kedua, Perda tidak terintegrasi dengan sistem perizinan nasional

berbasis OSS-RBA, yang menjadi kewajiban semua pemerintah daerah dalam menerapkan layanan perizinan dan nonperizinan. Ketiga, Perda masih mengatur tata cara permohonan IMB melalui mekanisme administrasi manual, sementara PP 16/2021 mewajibkan seluruh proses dilakukan melalui platform digital, dengan standar dokumen yang seragam di tingkat nasional.

Selain itu, Perda 8/2012 juga tidak mengatur pembaruan teknis bangunan sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran PP 16/2021, yang di dalamnya tercantum standar teknis wajib mencakup keselamatan struktur, keselamatan kebakaran, kesehatan bangunan, kenyamanan, kemudahan aksesibilitas, dan integrasi ruang luar. Dengan berlakunya PP 16/2021, ketentuan teknis dalam Perda 8/2012 menjadi tidak hanya ketinggalan zaman, tetapi juga tidak memiliki dasar legal untuk diberlakukan. Hal ini karena asas *lex superior derogat legi inferiori* menempatkan peraturan pusat sebagai acuan utama, yang harus diikuti oleh seluruh peraturan daerah.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Perda PPU Nomor 8 Tahun 2012 secara normatif telah kedaluwarsa, tidak relevan, dan tidak dapat dijalankan lagi dalam penyelenggaraan perizinan bangunan gedung. Substansinya bertentangan dengan aturan lebih tinggi, tidak kompatibel dengan mekanisme PBG, dan tidak memenuhi ketentuan integrasi perizinan berbasis OSS-RBA.

2. Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung merupakan penyempurnaan dari Perda sebelumnya dan menjadi peraturan daerah yang mengatur secara komprehensif seluruh aspek penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara. Ruang lingkup pengaturan Perda ini meliputi: fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan administratif dan teknis, tata bangunan dan lingkungan, penyelenggaraan IMB, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), peran Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG), hingga ketentuan mengenai pembongkaran bangunan, mekanisme pengawasan, dan jenis-jenis sanksi administratif.

Perda ini disusun berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Pada saat penyusunannya, Perda ini telah sesuai dengan struktur dan filosofi penyelenggaraan bangunan gedung nasional. Pengaturan dalam Perda 4/2015 bahkan tergolong komprehensif karena telah mengadopsi konsep keandalan bangunan gedung, kewajiban pemilik dan pengguna bangunan, serta penegakan hukum terhadap pelanggaran bangunan.

Namun, perubahan besar terjadi ketika Pemerintah Pusat menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yang menggantikan PP 36 Tahun 2005. PP ini membawa beberapa pembaruan fundamental, di antaranya: perubahan IMB menjadi PBG, penyusunan standar teknis tunggal untuk seluruh Indonesia, integrasi perizinan melalui OSS-RBA, pembaruan fungsi dan klasifikasi bangunan, serta pembentukan lembaga teknis verifikator bangunan. Perubahan ini berimplikasi langsung terhadap keberlakuan Perda 4/2015.

Secara lebih rinci, terdapat beberapa ketidaksesuaian antara Perda 4 Tahun 2015 dan PP 16 Tahun 2021:

1) Perubahan Rezim Perizinan dari IMB menjadi PBG

Perda 4/2015 mengatur secara komprehensif mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), termasuk prosedur, persyaratan, kewenangan, dan dokumen teknis. Namun PP 16/2021 mengganti mekanisme IMB menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Karena IMB sudah tidak dikenal lagi dalam sistem perizinan nasional, maka ketentuan-ketentuan Perda tentang IMB tidak lagi relevan, dan dalam praktiknya tidak dapat diterapkan.

2) Perubahan Istilah dari SLF menjadi SLO

Perda 4/2015 menggunakan istilah Sertifikat Laik Fungsi (SLF). PP 16/2021 memperkenalkan nomenklatur baru yaitu Sertifikat Laik Operasi (SLO) dengan tata cara dan persyaratan berbeda. Dengan demikian, normatif Perda mengenai SLF perlu disesuaikan.

3) Pergeseran Peran TABG menjadi TPA

Perda mengatur keberadaan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) sebagai pemberi pertimbangan teknis. PP 16/2021 mengatur mekanisme baru berupa Tim Profesi Ahli (TPA) dengan lingkup tugas dan tata kerja yang sudah distandarkan secara nasional. Akibatnya, sebagian ketentuan Perda mengenai TABG tidak sejalan lagi dengan kerangka terbaru.

4) Perubahan Standar Teknis dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Ketentuan teknis dalam Perda 4/2015 masih merujuk pada PP 36/2005, termasuk klasifikasi, fungsi, tata bangunan, dan persyaratan keandalan.

PP 16/2021 telah memperkenalkan:

- a. Standar Teknis Bangunan Gedung (STBG) terbaru
- b. Klasifikasi bangunan berbasis tingkat risiko

- c. Ketentuan detail mengenai keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan

Sehingga diperlukan harmonisasi substansi teknis agar tidak bertentangan dengan ketentuan nasional terbaru.

5) Sistem Perizinan Terintegrasi OSS-RBA

Perda masih mengatur proses perizinan secara konvensional melalui pemerintah daerah. PP 16/2021 mewajibkan seluruh proses PBG, SLO, dan pemeriksaan lainnya dilaksanakan melalui OSS-RBA. Karena itu, ketentuan Perda yang mengatur prosedur manual tidak dapat diterapkan lagi.

6) Pembinaan dan Pengawasan Bangunan Gedung

PP 16/2021 memperjelas tugas pemerintah daerah terkait:

- a. pemeriksaan berkala,
- b. audit bangunan,
- c. manajemen risiko bangunan,
- d. database bangunan gedung.

B. Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Bagian ini memuat analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan konstitusional, yuridis, dan operasional bagi penyusunan peraturan daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara. Analisis dilakukan untuk menegaskan dasar kewenangan pembentukan peraturan daerah, merumuskan ruang lingkup materi muatan yang boleh diatur daerah, serta memastikan konsistensi peraturan daerah dengan norma yang lebih tinggi. Selain itu, bagian ini juga menilai implikasi pengaturan baru setelah reformasi perizinan bangunan gedung melalui Persetujuan Bangunan Gedung dan ketentuan pelaksanaannya.

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal 18 ayat (6) UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Ketentuan ini menegaskan adanya kewenangan atribusi konstitusional kepada pemerintah daerah untuk membentuk produk hukum daerah. Dalam kerangka negara kesatuan yang menganut desentralisasi, perda memiliki fungsi strategis sebagai instrumen pelaksanaan urusan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah. Dengan kata lain, otonomi daerah

bukan semata kewenangan administratif, melainkan juga kewenangan normatif yang memungkinkan daerah merumuskan aturan sesuai kebutuhan lokal, selama masih berada dalam koridor kebijakan nasional serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung, Pasal 18 ayat (6) memberikan dasar penting bahwa Kabupaten Penajam Paser Utara berwenang menyusun perda untuk mengatur aspek teknis dan administratif bangunan gedung. Kewenangan ini mencakup pengaturan tata cara pemenuhan standar teknis, pelayanan PBG, pengawasan pelaksanaan konstruksi, sertifikat laik fungsi, hingga mekanisme penegakan hukum daerah atas pelanggaran ketentuan bangunan gedung. Perda yang disusun harus dipahami sebagai “jembatan” antara norma nasional (undang-undang dan peraturan pemerintah) dengan praktik lokal di daerah. Karena karakteristik wilayah, persebaran permukiman, dan ritme pembangunan Penajam Paser Utara berbeda dari daerah lain, perda diperlukan untuk menyesuaikan norma nasional menjadi instrumen operasional yang dapat diterapkan secara efektif dan adil.

Pasal 18 ayat (6) juga mengandung konsekuensi bahwa perda harus dibentuk dengan memperhatikan hierarki peraturan perundang-undangan. Perda wajib disusun dalam rangka melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan, sehingga materi muatannya tidak boleh melampaui kewenangan daerah atau bertentangan dengan undang-undang. Dengan demikian, perda PBG dan penyelenggaraan bangunan gedung di Penajam Paser Utara harus selaras dengan UU Bangunan Gedung, UU Penataan Ruang, UU Pemerintahan Daerah, serta PP 16 Tahun 2021. Keselarasan ini merupakan prasyarat legitimasi konstitusional dan menghindari potensi pembatalan perda melalui mekanisme pengujian peraturan perundang-undangan.

2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Propinsi Kalimantan Timur

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 merupakan dasar legal eksistensi Kabupaten Penajam Paser Utara sebagai daerah otonom hasil pemekaran dari Kabupaten Pasir. UU ini menetapkan wilayah, batas administratif, serta perangkat kelembagaan pemerintahan daerah yang menjadi subjek pelaksana otonomi. Dalam konsideransnya, pembentukan kabupaten baru dimaksudkan untuk mendekatkan

pelayanan pemerintahan, mempercepat pembangunan, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemanfaatan potensi daerah secara optimal.

Keterkaitan UU ini dengan perda bangunan gedung terletak pada legitimasi kewenangan daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di wilayahnya sendiri. Sebagai kabupaten otonom, Penajam Paser Utara memiliki hak dan tanggung jawab untuk mengatur pembangunan wilayah, termasuk penataan bangunan gedung sebagai bagian integral dari pelayanan publik dan pembangunan daerah. UU pembentukan daerah juga menegaskan bahwa pembangunan fisik wilayah harus disertai penguatan tata kelola pemerintahan dan pelayanan yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat setempat. Oleh sebab itu, perda penyelenggaraan bangunan gedung merupakan manifestasi konkret dari mandat UU 7/2002 untuk meningkatkan kualitas pelayanan pembangunan dan perlindungan masyarakat.

Dalam perkembangan terkini, posisi Penajam Paser Utara sebagai wilayah penyangga sekaligus bagian dari kawasan strategis nasional Ibu Kota Nusantara semakin menguatkan urgensi perda bangunan gedung. Walaupun aspek IKN diatur dalam regulasi tersendiri, UU pembentukan kabupaten menegaskan otoritas kabupaten atas pengaturan wilayah administratifnya, sehingga kabupaten tetap memiliki ruang kebijakan untuk menata pembangunan lokal agar selaras dengan dinamika pertumbuhan yang dipicu pembangunan IKN. Perda PBG dan pengendalian bangunan gedung menjadi instrumen penting agar percepatan pembangunan tidak menimbulkan ketidakaturan tata ruang, degradasi lingkungan, maupun risiko keselamatan publik.

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan regulasi pokok yang mengatur fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan bangunan gedung di Indonesia. Ruang lingkupnya mencakup seluruh siklus bangunan, mulai dari perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, hingga pembongkaran, dengan tujuan memastikan bangunan memenuhi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, serta kemudahan bagi pengguna. UU ini juga mengklasifikasikan fungsi bangunan (hunian, keagamaan, usaha, sosial

budaya, dan fungsi khusus) serta menekankan pentingnya pemenuhan persyaratan teknis dan administratif pada setiap fungsi bangunan.

Perubahan melalui rezim Cipta Kerja yang dikukuhkan dalam UU Nomor 6 Tahun 2023 membawa implikasi besar pada tata kelola perizinan bangunan. Pokok perubahan yang paling relevan adalah peralihan instrumen izin IMB menjadi Persetujuan Bangunan Gedung. PBG didefinisikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai standar teknis.

Pergeseran ini mengubah paradigma perizinan dari sekadar izin administratif menjadi persetujuan berbasis standar teknis yang harus dipenuhi sebelum konstruksi dilaksanakan. Dengan demikian, UU hasil perubahan menempatkan standar teknis sebagai inti legalitas, sedangkan aspek administratif berfungsi mendukung transparansi dan kepastian prosedural.

UU Bangunan Gedung yang telah diubah juga mempertegas hubungan antara perizinan bangunan dengan kelaikan fungsi bangunan setelah selesai dibangun. Sertifikat Laik Fungsi menjadi dokumen penting yang menandai bahwa bangunan telah memenuhi standar keselamatan dan layak digunakan sesuai fungsi yang ditetapkan. Rangkaian PBG dan Sertifikat Laik Fungsi membentuk satu kesatuan sistem pengendalian yang berbasis pencegahan risiko, terutama pada daerah yang mengalami akselerasi pembangunan. Di Penajam Paser Utara, perubahan ini harus direspons dengan perda yang menjabarkan prosedur pemeriksaan rencana teknis, layanan pendampingan, inspeksi lapangan, serta pengendalian bangunan eksisting.

Dalam kerangka kewenangan daerah, UU ini menetapkan bahwa pemerintah daerah kabupaten/kota memegang peran utama pada pelaksanaan pelayanan PBG, pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung, pembinaan kepada masyarakat, serta penegakan hukum terhadap pelanggaran bangunan gedung di wilayahnya. Karena itu, perda yang disusun harus memuat pengaturan yang operasional mengenai tata cara PBG di tingkat kabupaten, penyelarasan standar teknis dengan konteks lokal, serta skema penindakan administratif sesuai batas kewenangan yang diberikan UU.

- 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang**

UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur sistem penataan ruang nasional yang terdiri dari perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Tujuan utama UU ini adalah mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. UU ini menegaskan pembagian wewenang antara pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang, serta kewajiban daerah untuk menyusun RTRW dan RDTR sebagai acuan legal pemanfaatan ruang.

Keterkaitan UU Penataan Ruang dengan perda bangunan gedung sangat fundamental karena setiap bangunan gedung tidak hanya harus memenuhi standar teknis konstruksi, tetapi juga wajib sesuai dengan rencana tata ruang. PBG sebagai persetujuan rencana teknis mensyaratkan kesesuaian lokasi, fungsi, intensitas bangunan, dan ketentuan zonasi yang bersumber dari RTRW/RDTR. Oleh karena itu, perda bangunan gedung di Penajam Paser Utara harus menjadikan RTRW dan RDTR sebagai rujukan normatif utama, baik dalam tahap verifikasi PBG maupun pengawasan pemanfaatan bangunan pasca konstruksi.

Perubahan melalui UU 6/2023 memperkuat pendekatan penataan ruang yang terintegrasi dengan perizinan berusaha dan perizinan non-berusaha berbasis risiko. Salah satu konsekuensinya adalah percepatan penyusunan RDTR digital dan penegasan bahwa RDTR menjadi basis pelayanan perizinan termasuk PBG. Bagi Penajam Paser Utara, hal ini berarti perda harus mengatur mekanisme sinkronisasi data PBG dengan RDTR dan sistem informasi tata ruang, serta mengantisipasi daerah-daerah yang RDTR-nya belum lengkap agar tetap ada kepastian prosedur pelayanan. Selain itu, dinamika pembangunan IKN membuat tekanan konversi lahan dan perubahan pola ruang meningkat, sehingga pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen PBG dan inspeksi bangunan menjadi sangat strategis untuk mencegah penyimpangan zonasi, konflik penggunaan lahan, dan tumbuhnya bangunan yang merusak karakter kawasan.

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

UU Nomor 23 Tahun 2014 memberikan kerangka besar penyelenggaraan otonomi daerah, termasuk pembagian urusan pemerintahan absolut dan urusan pemerintahan konkuren. Dalam urusan konkuren, terdapat urusan pemerintahan

wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, salah satunya pekerjaan umum dan penataan ruang.

Karena penataan bangunan gedung berada dalam irisan pekerjaan umum dan penataan ruang, maka ia termasuk urusan wajib daerah yang harus diselenggarakan pemerintah kabupaten/kota. Artinya, Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki kewajiban konstitusional dan yuridis untuk menyediakan layanan pengaturan bangunan gedung, termasuk pelayanan PBG, pengawasan, dan pembinaan masyarakat.

UU ini juga mengatur mekanisme pembentukan perda, kedudukan perangkat daerah, serta prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik. Perda bangunan gedung harus disusun melalui proses legislasi daerah yang partisipatif, terencana, dan selaras dengan program pembentukan perda. Dari sisi kelembagaan, UU Pemda menuntut adanya perangkat daerah yang jelas fungsinya, baik dalam pelayanan perizinan, pemeriksaan teknis, maupun pengawasan ketertiban bangunan. Jika kelembagaan tidak diperkuat, pelaksanaan PBG akan mengalami hambatan seperti kekurangan tenaga teknis, lemahnya koordinasi, dan rendahnya efektivitas penegakan hukum.

Perubahan melalui UU 6/2023 memperkuat integrasi perizinan daerah dengan sistem nasional berbasis elektronik. Implikasinya bagi Penajam Paser Utara adalah kebutuhan menata ulang prosedur internal agar pelayanan PBG berjalan dalam satu pintu yang transparan, akuntabel, serta berbasis standar layanan. Perda yang disusun perlu mengatur pembagian peran antar perangkat daerah dan standar koordinasinya agar tidak terjadi tumpang tindih atau kekosongan kewenangan. UU Pemda juga menjadi dasar bagi pemungutan retribusi daerah terhadap pelayanan tertentu sepanjang diatur oleh undang-undang sektoral dan ketentuan retribusi nasional. Karena layanan PBG termasuk objek retribusi, perda tentang bangunan gedung akan memiliki korelasi fiskal dengan perda retribusi PBG, sehingga harmonisasi menjadi penting agar tidak menimbulkan ketidakpastian tarif maupun prosedur.

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

PP Nomor 16 Tahun 2021 merupakan regulasi operasional utama yang menjabarkan norma UU Bangunan Gedung setelah diselaraskan dengan kebijakan Cipta Kerja. PP ini mencabut PP 36 Tahun 2005 dan menggantikannya dengan sistem baru penyelenggaraan bangunan gedung. Materi yang diatur mencakup standar

teknis bangunan, tahapan penyelenggaraan (perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, pembongkaran), tata cara PBG, inspeksi bangunan, Sertifikat Laik Fungsi, hingga ketentuan retribusi PBG.

Bagi pemerintah daerah, PP ini sangat menentukan karena memberikan pedoman rinci tentang bagaimana pelayanan PBG dilaksanakan. PBG dinyatakan sebagai pengganti IMB dan wajib dipenuhi sebelum pembangunan dilakukan. PP ini menekankan bahwa PBG diterbitkan setelah rencana teknis bangunan diperiksa dan dinilai memenuhi standar teknis serta sesuai tata ruang. Mekanisme ini menuntut adanya tim teknis atau pejabat fungsional yang kompeten untuk melakukan pemeriksaan rencana, serta prosedur pelayanan yang terdokumentasi dalam sistem elektronik.

PP 16/2021 juga memperkenalkan pengaturan retribusi PBG dengan formula berbasis standar harga satuan tertinggi dan indeks lokalitas yang ditetapkan daerah. Indeks lokalitas menjadi ruang kebijakan fiskal daerah untuk menyesuaikan besaran retribusi dengan kemampuan masyarakat dan kondisi ekonomi setempat tanpa menyimpang dari formula nasional.

Dengan demikian, perda bangunan gedung di Penajam Paser Utara harus mengatur bagaimana penetapan indeks lokalitas dilakukan secara rasional, transparan, dan berbasis simulasi, sekaligus memastikan tidak terjadi lonjakan biaya yang menghambat kepatuhan masyarakat.

Selain aspek pelayanan, PP ini menegaskan pentingnya inspeksi bangunan gedung dan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi sebagai kontrol pasca konstruksi. Inspeksi dilakukan untuk memastikan bangunan dibangun sesuai PBG dan standar teknis. Jika ditemukan pelanggaran atau penyimpangan, PP menyediakan kerangka sanksi administratif yang dapat diterapkan pemerintah daerah. Ini menjadi dasar bagi perda untuk mengatur tata cara pengawasan, jenis pelanggaran, tahapan penindakan, serta integrasi pengawasan dengan aparat penegak perda.

Secara strategis, PP 16/2021 memberi ruang bagi pemerintah daerah untuk menyusun perda yang lebih kontekstual dengan tetap berpedoman pada standar teknis nasional. Penajam Paser Utara, dengan tekanan pembangunan tinggi akibat dinamika IKN, memerlukan perda yang mampu menerjemahkan PP ini menjadi aturan praktis: pelayanan PBG yang mudah diakses masyarakat, pendampingan teknis bagi bangunan sederhana, penguatan data bangunan untuk pengawasan, serta koordinasi lintas perangkat daerah dan lintas sektor. Tanpa perda yang responsif, PP

berpotensi tidak efektif karena jarak antara norma pelaksana nasional dan kapasitas implementasi daerah.

Kesimpulan analisis peraturan perundang-undangan terkait menunjukkan bahwa penyusunan perda penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki dasar kewenangan yang kuat dan jelas. UUD 1945 memberi legitimasi atribusi perda; UU pembentukan kabupaten menegaskan subjek kewenangan wilayah; UU Bangunan Gedung dan UU Penataan Ruang menyediakan norma sektoral; UU Pemerintahan Daerah menetapkan urusan wajib serta kerangka kelembagaan; dan PP 16 Tahun 2021 memberi pedoman operasional PBG beserta retribusi dan pengawasan. Dengan fondasi ini, perda yang akan disusun perlu berorientasi pada dua hal sekaligus: menjamin keselamatan dan keteraturan pembangunan melalui standar teknis PBG, serta memastikan pelayanan publik yang adil dan efektif dalam konteks percepatan pembangunan Penajam Paser Utara.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Landasan filosofis dari penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Penajam Paser Utara berangkat dari kebutuhan untuk menempatkan pengaturan bangunan gedung sebagai bagian dari upaya mewujudkan tujuan bernegara, tujuan pembangunan nasional, dan pilihan nilai dasar bangsa Indonesia. Secara filosofis, peraturan daerah tidak hanya dipahami sebagai dokumen administratif yang mengatur prosedur teknis perizinan, melainkan sebagai ekspresi nilai, moral, dan cita hukum masyarakat dalam rangka melindungi martabat manusia, menciptakan keteraturan sosial, serta memastikan keberlanjutan ruang hidup bersama. Oleh karena itu, landasan filosofis harus menjawab pertanyaan mendasar: mengapa penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur, nilai apa yang hendak diwujudkan, dan bagaimana aturan tersebut menempatkan manusia dan lingkungan sebagai pusat pengaturan.

Peraturan perundang-undangan harus memperoleh pembenaran yang dapat diterima pada tataran filosofis, yaitu pembenaran berdasarkan cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Kebenaran berarti aturan dibangun di atas pandangan yang rasional tentang kebutuhan manusia akan ruang hidup yang aman dan tertata. Keadilan berarti aturan memberi perlindungan dan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat tanpa diskriminasi, baik masyarakat perkotaan maupun pedesaan, baik pemilik modal besar maupun warga dengan penghasilan rendah. Kesusilaan berarti aturan menyerap nilai etika yang hidup dalam masyarakat, menghormati kepantasan sosial, serta menjaga harmoni manusia dengan sesama dan dengan alam sekitarnya. Dalam konteks ini, penyelenggaraan bangunan gedung harus dipahami sebagai salah satu cara negara dan pemerintah daerah menghadirkan tatanan hidup yang lebih bermakna bagi warga, karena bangunan bukan sekadar benda fisik, tetapi ruang tempat manusia hidup, bekerja, belajar, beribadah, dan membangun keluarga.

Filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa berisi nilai moral dan etika yang menjadi ukuran tentang baik dan buruk. Moral bangsa yang tidak terakomodasi dalam hukum akan menjadikan hukum kehilangan daya hidupnya, karena masyarakat tidak menemukan alasan batin untuk mematuhi aturan tersebut. Semua nilai dasar bangsa Indonesia dirumuskan dalam Pancasila, yang menjadi pandangan hidup, sumber dari segala sumber hukum, serta cita ideal arah pembangunan nasional. Dengan demikian, Pancasila menjadi sumber legitimasi filosofis tertinggi bagi seluruh regulasi, termasuk peraturan daerah tentang bangunan gedung. Pancasila menempatkan manusia sebagai makhluk yang bermartabat, hidup bersama dalam ikatan kebangsaan, dan mengupayakan kesejahteraan kolektif melalui demokrasi dan keadilan sosial. Nilai-nilai ini harus tercermin dalam setiap rumusan norma PBG dan penyelenggaraan bangunan gedung.

Sila Ketuhanan Yang Maha Esa menegaskan bahwa tata kehidupan masyarakat Indonesia berakar pada kesadaran akan keteraturan kosmis dan tanggung jawab moral manusia terhadap Sang Pencipta. Dalam konteks bangunan gedung, nilai Ketuhanan bermakna bahwa pembangunan ruang hidup harus dilakukan dengan menetapkan batas-batas etis: tidak merusak alam secara serakah, tidak membahayakan sesama, tidak menimbulkan kemudharatan bagi komunitas, serta mengutamakan keselamatan sebagai amanah moral. Bangunan yang tidak memenuhi standar, dibangun tanpa pertimbangan teknis dan keselamatan, atau didirikan dengan mengabaikan lingkungan, bertentangan dengan nilai Ketuhanan karena mengabaikan prinsip menjaga kehidupan dan menghindari kerusakan. Oleh sebab itu, PBG sebagai instrumen pemenuhan standar teknis dan administratif dapat dipahami sebagai wujud tanggung jawab moral untuk memastikan bahwa aktivitas membangun berjalan sesuai prinsip kehati-hatian, keselamatan, dan kelayakan.

Sila Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab mengandung makna bahwa pembangunan dan pengaturan bangunan gedung harus berpijak pada penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia. Bangunan hadir untuk manusia, bukan manusia yang dikorbankan demi bangunan. Maka, setiap bangunan semestinya menjamin keselamatan pengguna, menyediakan lingkungan yang sehat, memastikan aksesibilitas bagi kelompok rentan seperti anak-anak, lansia, dan penyandang disabilitas, serta menciptakan ruang hidup yang layak secara sosial dan kultural. PBG menuntut pemenuhan standar teknis sebelum bangunan didirikan, sehingga mencegah lahirnya bangunan yang mengancam keselamatan jiwa atau menurunkan kualitas hidup. Dari perspektif kemanusiaan,

pengaturan bangunan gedung bukan hambatan bagi warga untuk membangun, melainkan pelindung martabat manusia agar tidak berhadapan dengan risiko bangunan runtuh, kebakaran, pencemaran, atau lingkungan permukiman yang tidak manusiawi.

Sila Persatuan Indonesia mengajarkan bahwa tata ruang dan penyelenggaraan bangunan gedung tidak boleh memecah belah masyarakat dalam segregasi sosial maupun spasial. Bangunan dan kawasan permukiman berkembang dalam suatu kesatuan ruang wilayah. Apabila pembangunan dibiarkan tanpa kendali, akan muncul ketimpangan antara kawasan yang tertata dan kawasan yang kumuh, antara pusat pertumbuhan dan wilayah pinggiran, sehingga merusak integrasi sosial. Nilai persatuan menuntut pengaturan bangunan yang menjamin pembangunan merata dan terhubung, memperhatikan kepentingan masyarakat secara utuh, serta menjaga identitas daerah dalam bingkai identitas nasional. Penajam Paser Utara menghadapi dinamika pembangunan tinggi karena posisinya sebagai daerah penyangga Ibu Kota Nusantara. Dalam kondisi ini, PBG dan pengendalian bangunan harus digunakan sebagai instrumen untuk memastikan pembangunan tidak menghasilkan fragmentasi ruang, konflik pemanfaatan lahan, atau dominasi kelompok tertentu atas ruang hidup bersama. Pengaturan lokal harus menjaga agar percepatan pembangunan tetap mengokohkan persatuan masyarakat, bukan menciptakan jarak sosial yang semakin lebar.

Sila Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan/Perwakilan membawa nilai bahwa kebijakan publik harus disusun dengan melibatkan suara rakyat dan dijalankan secara demokratis. Pengaturan PBG harus diletakkan dalam kerangka pelayanan publik yang partisipatif dan transparan. Masyarakat berhak memahami alasan di balik kewajiban PBG, berhak memperoleh layanan perizinan yang mudah diakses, dan berhak terlibat dalam pengawasan sosial terhadap penyelenggaraan bangunan gedung. Demokrasi dalam konteks ini tidak semata pemungutan suara, melainkan proses kebijakan yang mendengar kebutuhan warga, memahami kesulitan mereka, serta menyediakan mekanisme musyawarah untuk penyelesaian masalah. PBG perlu dirancang sebagai prosedur yang bersifat melayani, bukan menghukum. Apabila masyarakat kesulitan memenuhi standar teknis karena keterbatasan pengetahuan atau ekonomi, pemerintah daerah perlu menghadirkan pendampingan teknis, desain prototipe rumah sederhana, atau konsultasi yang terjangkau. Dengan demikian, proses PBG menjadi perwujudan nilai kerakyatan: aturan dibentuk untuk rakyat dan bersama rakyat.

Sila Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia menegaskan tujuan akhir pengaturan bangunan gedung, yaitu memastikan distribusi manfaat pembangunan yang adil. Keadilan sosial dalam ruang bangunan berarti setiap warga memiliki kesempatan yang setara untuk memperoleh lingkungan hidup yang aman, sehat, dan nyaman, serta terlindungi dari risiko akibat bangunan yang buruk. Keadilan sosial juga berarti pengaturan tidak boleh menjadi alat eksklusivitas yang hanya dapat diakses oleh kelompok yang punya modal. Oleh sebab itu, perda PBG harus menyeimbangkan dua kepentingan: menjaga standar keselamatan dan keteraturan pembangunan, sekaligus memastikan agar prosedur dan biaya tidak menutup akses kelompok rentan. Keadilan dalam pengaturan bangunan menuntut adanya proporsionalitas antara beban administratif dengan kemampuan masyarakat, serta adanya keberpihakan pada keselamatan hidup sebagai hak dasar semua warga.

Kelima sila Pancasila di atas menunjukkan bahwa pengaturan bangunan gedung bertumpu pada nilai-nilai yang saling berkaitan: tanggung jawab moral, perlindungan martabat manusia, integrasi sosial, demokrasi pelayanan, dan keadilan distributif. Maka, perda PBG tidak boleh dipandang semata sebagai tindak lanjut teknokratis dari PP 16 Tahun 2021, melainkan sebagai instrumen etik-politik untuk melaksanakan cita hukum bangsa dalam konteks lokal Penajam Paser Utara. Artinya, ketika norma PBG disusun, rumusan pasal harus memancarkan nilai-nilai tersebut dalam bentuk yang operasional: standar teknis yang ketat untuk keselamatan, sistem pelayanan yang ramah rakyat, pengawasan yang adil, serta sanksi yang mendidik dan proporsional.

Secara filosofis, bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya adalah bagian dari prasyarat peradaban. Ruang hidup yang aman dan tertata memungkinkan manusia mengembangkan potensi diri, membangun relasi sosial, dan meningkatkan produktivitas. Dalam rumah yang layak, keluarga dapat tumbuh sehat; dalam sekolah yang aman, generasi muda dapat belajar jauh dari risiko; dalam fasilitas kesehatan yang memenuhi standar, masyarakat mendapat perlindungan yang memadai; dalam gedung usaha yang tertib, ekonomi lokal berkembang. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis agar terwujud bangunan yang fungsional, andal, dan serasi dengan lingkungan. Prinsip tertib ini adalah bentuk penerapan akal budi manusia untuk mengatur relasi antara kebutuhan membangun dan kewajiban menjaga keselamatan serta keberlanjutan.

Keteraturan bangunan juga memiliki makna filosofis sebagai pencerminan kesadaran manusia atas keterbatasan dan resiko hidup. Bangunan yang tidak direncanakan dengan baik dapat menciptakan bahaya struktural, kebakaran, atau bencana lingkungan. Ketika ruang tidak dikendalikan, konfliknya bukan sekadar soal estetika, melainkan bisa mengancam hak hidup dan keamanan warga. Maka PBG diletakkan sebagai instrumen preventif: negara hadir sebelum risiko terjadi. Kehadiran negara yang preventif ini merupakan wujud keadilan substantif, karena melindungi warga dari kerugian yang mungkin tidak sanggup mereka tanggung sendiri. Dengan demikian, pengaturan PBG memuat filosofi perlindungan, bukan sekadar kontrol.

Filosofi perlindungan ini juga berhubungan dengan konsep negara hukum. Indonesia adalah negara hukum yang menjamin hak dasar warga melalui aturan yang tertib dan adil. Negara hukum menuntut adanya kepastian mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dalam bidang bangunan, kepastian itu hadir lewat standar teknis, rencana tata ruang, prosedur PBG, dan mekanisme pengawasan. Jika tidak ada aturan yang jelas, atau aturan tidak diterapkan secara konsisten, maka ruang akan dikuasai oleh yang kuat, sementara warga lemah terpapar risiko. Karena itu, perda PBG juga merupakan manifestasi prinsip negara hukum yang melindungi semua warga melalui norma yang pasti dan dapat diprediksi.

Di sisi lain, filosofi pengaturan bangunan gedung tidak dapat dilepaskan dari konsep pembangunan berkelanjutan. Ruang dan lingkungan bukan sumber daya tanpa batas. Penajam Paser Utara memiliki kekayaan ekologi darat dan pesisir serta kawasan hutan dan pertanian yang berperan penting bagi keseimbangan lingkungan regional. Dinamika pembangunan IKN meningkatkan tekanan terhadap lahan, air, dan lingkungan. Jika pembangunan gedung berlangsung tanpa pengendalian, maka kerusakan lingkungan akan menjadi harga mahal yang harus dibayar generasi kini dan generasi mendatang. Filosofi keberlanjutan menuntut agar pengaturan bangunan tidak hanya memikirkan hari ini, tetapi juga memelihara daya dukung alam di masa depan. Standar teknis dalam PBG, termasuk ketentuan drainase, sanitasi, efisiensi energi, pengelolaan limbah, dan keselamatan kawasan, menjadi sarana untuk mewujudkan etika antar generasi tersebut.

Filosofi pembangunan berkelanjutan juga mengandaikan adanya keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan keadilan ekologis. Daerah penyangga IKN akan menerima arus investasi yang besar, tetapi investasi harus diarahkan agar menghasilkan kualitas ruang yang mendukung kehidupan warga lokal. Pembangunan yang cepat namun acak akan

menciptakan kemiskinan baru dalam bentuk pemukiman tidak sehat, kemacetan, banjir, atau konflik lahan. Sebaliknya, pembangunan yang dikendalikan melalui PBG dan pengawasan akan memastikan bahwa pertumbuhan ekonomi membawa manfaat berkelanjutan. Dengan demikian, pengaturan PBG bukan lawan dari pertumbuhan, tetapi prasyarat pertumbuhan yang sehat.

Aspek berikutnya dalam landasan filosofis adalah hubungan antara individu, masyarakat, dan negara. Setiap individu memiliki hak untuk bertempat tinggal dan membangun sarana hidupnya. Namun hak itu berelasi dengan hak orang lain dan kepentingan masyarakat luas. Rumah seseorang tidak boleh menghalangi saluran air tetangga, bangunan usaha tidak boleh membahayakan pengguna jalan, dan gedung komersial tidak boleh merusak fungsi kawasan lindung. Di sinilah filsafat hukum mengajarkan prinsip harmoni hak dan kewajiban. PBG dirancang untuk memastikan bahwa kebebasan individu dalam membangun berjalan seiring dengan tanggung jawab sosial. Artinya, PBG tidak menghapus hak membangun, melainkan mengatur agar hak itu dijalankan secara bertanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan.

Hubungan hak dan kewajiban tersebut juga menyangkut peran pemerintah daerah sebagai penyelenggara pelayanan publik. Pemerintah daerah bukan sekadar pemberi izin, tetapi penjaga kepentingan umum. Dalam filosofi pemerintahan modern, kehadiran pemerintah di bidang bangunan merupakan bentuk pelayanan kesejahteraan. Pemerintah menetapkan standar dan prosedur bukan untuk mempersulit, melainkan untuk melindungi warga dari risiko dan memastikan ruang bersama tertata. Oleh sebab itu, filosofi pelayanan prima menjadi bagian tak terpisahkan dari perda PBG. Standar yang tinggi harus diikuti oleh pelayanan yang mudah, transparan, akuntabel, efisien, dan profesional. Pada titik ini, PBG menghadirkan dua wajah sekaligus: wajah pengendalian keselamatan dan wajah pelayanan kepada warga.

Di Penajam Paser Utara, landasan filosofis perda semakin penting karena daerah ini berada pada persimpangan sejarah pembangunan nasional. Kehadiran IKN membawa peluang besar sekaligus tantangan serius. Secara filosofis, peluang itu harus diarahkan untuk mewujudkan kesejahteraan warga lokal, bukan sebatas pertumbuhan fisik. Bangunan-bangunan baru harus menjadi simbol kemajuan beradab, bukan sekadar ekspansi ekonomi. Maka, perda PBG harus menjadi alat untuk memastikan bahwa transformasi ruang berlangsung secara manusiawi, adil, dan berkelanjutan. Dengan filosofi

ini, Penajam Paser Utara tidak hanya menjadi lokasi pembangunan, tetapi juga ruang hidup yang bermartabat bagi penduduknya.

Filosofi perlindungan martabat manusia, harmoni sosial, dan keberlanjutan lingkungan pada akhirnya mengarah pada tujuan besar pembangunan nasional: mewujudkan masyarakat adil dan makmur, merata material dan spiritual. Bangunan gedung adalah sarana pencapaian tujuan itu, karena dari bangunanlah kehidupan sehari-hari warga membutuhkan ruang yang aman dan layak. Setiap ketentuan dalam perda PBG, mulai dari definisi, asas, persyaratan, penyelenggaraan, pembinaan, hingga sanksi, harus ditautkan pada tujuan tersebut. Norma yang tidak terkait pada tujuan kesejahteraan dan keadilan akan kehilangan arah dan hanya menjadi prosedur kosong.

Dengan demikian, landasan filosofis raperda tentang penyelenggaraan bangunan gedung melalui PBG di Kabupaten Penajam Paser Utara dapat dirumuskan sebagai berikut. Pertama, pengaturan bangunan gedung merupakan perwujudan nilai Pancasila, terutama nilai Ketuhanan, Kemanusiaan, Persatuan, Kerakyatan, dan Keadilan Sosial. Kedua, pengaturan bangunan gedung adalah instrumen perlindungan martabat manusia melalui jaminan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna bangunan. Ketiga, pengaturan bangunan gedung mewujudkan prinsip negara hukum yang memberi kepastian dan perlindungan yang adil bagi seluruh warga. Keempat, pengaturan bangunan gedung menjadi sarana pembangunan berkelanjutan yang menjaga harmoni manusia dengan lingkungan dan tanggung jawab antar generasi. Kelima, pengaturan PBG menyeimbangkan kebebasan individu dalam membangun dengan tanggung jawab sosial demi kepentingan umum. Keenam, perda PBG harus berorientasi pelayanan publik yang demokratis, transparan, dan berpihak pada keselamatan serta kesejahteraan masyarakat.

Landasan filosofis ini menegaskan bahwa raperda tidak hanya menjawab kebutuhan administratif perizinan, tetapi menjadi pedoman etis dan arah kebijakan untuk memastikan bahwa pertumbuhan bangunan gedung di Penajam Paser Utara berlangsung tertib, manusiawi, adil, dan berkelanjutan. Dalam kerangka tersebut, PBG menjadi simbol kehadiran negara dan pemerintah daerah dalam menjaga keselamatan hidup warga dan memperkuat kualitas ruang hidup bersama, sehingga pembangunan daerah dapat berjalan selaras dengan cita-cita nasional dan nilai dasar bangsa Indonesia.

B. Landasan Sosiologis

Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan kabupaten yang berada di Pulau Kalimantan, tepatnya di provinsi Kalimantan Timur. Dengan luas wilayah sebesar 3.333,06 km², Penajam Paser Utara merupakan Kabupaten/Kota Terkecil Keempat di Provinsi Kalimantan Timur setelah Kota Bontang, Kota Samarinda, dan Kota Balikpapan. Secara astronomis, Penajam Paser Utara terletak antara 116°19'30" dan 116°56'35" bujur timur, dan antara 00°48'29" dan 01°36'37" lintang selatan. Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki batas-batas sebagai berikut: Utara – Kabupaten Kutai Kartanegara; Selatan – Kabupaten Paser dan Selat Makassar; Barat – Kabupaten Paser dan Kabupaten Kutai Barat; Timur – Kota Balikpapan dan Selat Makassar.

Sejalan dengan dinamika kewilayahan tersebut, perkembangan demografi Penajam Paser Utara menunjukkan percepatan yang sangat signifikan, terutama setelah kawasan ini menjadi wilayah penyangga strategis Ibu Kota Nusantara. Percepatan tersebut tercermin pada perubahan jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk antar periode berikut.

Tabel 1. Jumlah Penduduk Kabupaten Penajam Paser Utara (ribu jiwa)

Kabupaten	2020 (ribu)	2024 (ribu)	2025 (ribu)
Penajam Paser Utara	178,68	267,69	400,03

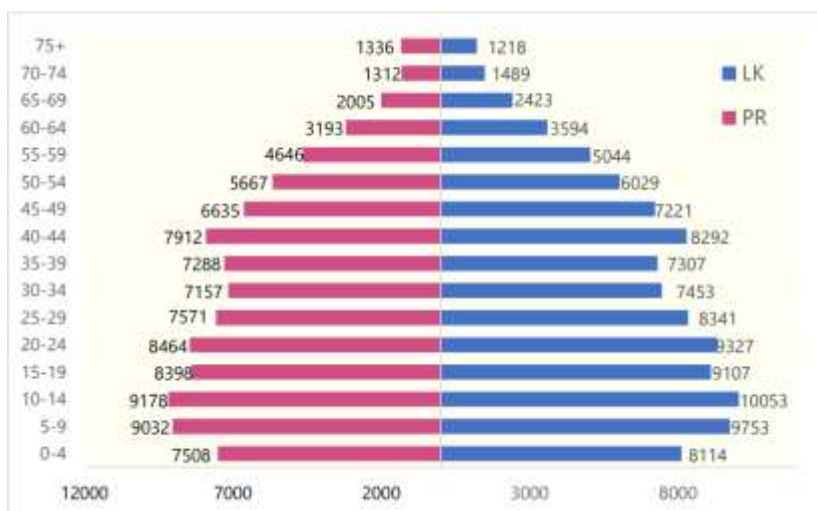
Sumber: BPS, 2025

Tabel 2. Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Penajam Paser Utara per Tahun (%)

Kabupaten	2010–2020 (%)	2020–2024 (%)	2020–2025 (%)
Penajam Paser Utara	2,18	11,38	18,49

Sumber: BPS, 2025

Gambar 2 Piramida Penduduk Tahun 2024



Sumber: BPS, 2025

Data jumlah penduduk menunjukkan peningkatan yang sangat tajam dari 178,68 ribu jiwa pada tahun 2020 menjadi 267,69 ribu jiwa pada tahun 2024, dan mencapai sekitar 400,03 ribu jiwa pada tahun 2025. Kenaikan ini selaras dengan lonjakan laju pertumbuhan penduduk yang sebelumnya relatif moderat pada 2010–2020 (2,18% per tahun), lalu meningkat drastis menjadi 11,38% per tahun pada 2020–2024, dan mencapai 18,49% per tahun pada periode 2020–2025. Lonjakan ini tidak dapat dilepaskan dari faktor geografis sekaligus kebijakan pembangunan nasional, khususnya penetapan kawasan IKN yang berpusat di Sepaku dan sekitarnya. Posisi Penajam Paser Utara yang berbatasan langsung dengan Kota Balikpapan serta berada pada koridor pesisir Selat Makassar menjadikan wilayah ini sangat terbuka terhadap arus mobilitas penduduk, investasi, dan ekspansi permukiman baru. Karakter geografis yang terdiri atas pesisir, dataran rendah, kawasan pertanian/transmigrasi, serta wilayah hutan dan perbukitan juga membentuk variasi persebaran penduduk yang tidak merata antarkecamatan (Penajam, Waru, Babulu, dan Sepaku). Dengan demikian, kondisi geografis Penajam Paser Utara bukan hanya menggambarkan letak dan batas wilayah, tetapi juga menjadi faktor penentu pola pertumbuhan penduduk, tekanan ruang, serta kebutuhan pengendalian pembangunan gedung yang lebih tertib dan adaptif.

Landasan sosiologis penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara bertolak dari kenyataan bahwa hukum daerah harus hidup, dipahami, dan diterima oleh masyarakat sesuai kebutuhan serta kondisi sosial yang nyata di wilayahnya. Perkembangan demografi Penajam Paser Utara menunjukkan percepatan yang sangat signifikan, terutama setelah kawasan ini menjadi wilayah penyangga strategis Ibu Kota Nusantara. Percepatan tersebut tercermin pada perubahan jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk antarp periode berikut. Landasan sosiologis penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara bertolak dari kenyataan bahwa hukum daerah harus hidup, dipahami, dan diterima oleh masyarakat sesuai kebutuhan serta kondisi sosial yang nyata di wilayahnya. Peraturan perundang-undangan pada dasarnya akan efektif apabila selaras dengan keyakinan umum, kesadaran hukum, serta nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat setempat. Karena itu, rancangan perda tidak cukup hanya bersandar pada norma yuridis yang lebih tinggi, tetapi juga harus merespons fakta empiris mengenai dinamika sosial, perubahan kependudukan, karakter budaya, pola permukiman, serta cara hidup warga Penajam Paser

Utara. Prinsip ini sejalan dengan gagasan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang mencerminkan tata hidup yang benar-benar berlaku di masyarakat. Dalam konteks Penajam Paser Utara, tata hidup tersebut tumbuh dari keberagaman etnik, relasi masyarakat dengan ruang alam seperti hutan, sungai, dan pesisir, tradisi lokal, serta pengalaman sosial yang sedang berubah cepat akibat perkembangan kawasan Ibu Kota Nusantara.

Secara sosiologis, bangunan gedung bukan hanya struktur fisik, melainkan ruang sosial tempat masyarakat menjalankan kehidupan sehari-hari. Bangunan berfungsi sebagai hunian keluarga, sarana kegiatan ekonomi dan usaha, fasilitas pelayanan publik, pendidikan, kesehatan, keagamaan, serta ruang aktivitas sosial budaya. Pertumbuhan jumlah penduduk, perubahan pola kerja, dan peningkatan kebutuhan ruang mendorong berkembangnya pembangunan bangunan gedung dalam berbagai bentuk. Kabupaten Penajam Paser Utara yang meliputi Kecamatan Penajam, Waru, Babulu, dan Sepaku memiliki persebaran permukiman yang beragam, mulai dari kawasan pesisir dan dataran rendah, wilayah pertanian dan transmigrasi, hingga kawasan hutan dan perbukitan. Keragaman ini menyebabkan kebutuhan bangunan tidak seragam. Sebagian masyarakat pedesaan membutuhkan rumah sederhana, bangunan penunjang pertanian dan perikanan, lumbung, bangunan usaha kecil, serta fasilitas komunal. Sementara itu, kawasan perkotaan dan pusat pertumbuhan membutuhkan permukiman yang lebih padat, bangunan usaha, fasilitas komersial, perkantoran, serta prasarana publik. Kondisi sosial semacam ini menuntut pengaturan bangunan gedung yang fleksibel dan kontekstual, tetapi tetap menjamin keselamatan publik serta keteraturan ruang.

Perkembangan kawasan Ibu Kota Nusantara telah mempercepat transformasi sosial di Penajam Paser Utara, terutama di Kecamatan Sepaku dan wilayah sekitarnya. Percepatan ini membawa peningkatan investasi, arus pendatang, pembangunan infrastruktur, serta pembukaan permukiman baru yang lebih masif dibandingkan periode sebelumnya. Dampaknya tidak hanya terlihat pada meningkatnya volume pembangunan gedung, tetapi juga pada perubahan struktur sosial budaya masyarakat baik penduduk lokal maupun penduduk pendatang. Pertemuan kelompok masyarakat dengan latar belakang berbeda, perubahan pola mata pencaharian, serta meningkatnya nilai tanah berpotensi menimbulkan dinamika sosial yang lebih kompleks. Dalam konteks tersebut, kebutuhan akan pengaturan bangunan gedung menjadi semakin mendesak karena tekanan pembangunan yang tinggi berisiko melahirkan pertumbuhan ruang yang tidak terkendali,

konflik pemanfaatan lahan, menurunnya kualitas lingkungan permukiman, dan meningkatnya risiko keselamatan akibat bangunan yang tidak memenuhi standar teknis. Perda PBG menjadi instrumen agar proses perubahan sosial yang cepat ini tetap berjalan dalam koridor keteraturan ruang, keselamatan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Transformasi sosial akibat pembangunan besar juga berpotensi menimbulkan beban sosial bagi wilayah penyangga. Peningkatan jumlah penduduk dan mobilitas, tekanan terhadap layanan publik, serta percepatan perubahan penggunaan lahan dapat memicu relokasi sosial secara perlahan. Jika tidak diimbangi pengaturan bangunan yang jelas, masyarakat lokal berisiko terdorong ke ruang-ruang permukiman yang kurang layak, tumbuhnya kawasan informal, serta meningkatnya kerentanan terhadap risiko bencana lingkungan. Karena itu, pengaturan PBG bukan sekadar prosedur perizinan, melainkan bagian dari kebijakan sosial untuk menjaga akses warga terhadap ruang hidup yang aman, sehat, dan bermartabat. Dalam kerangka sosiologis, perda harus memastikan bahwa percepatan pembangunan tidak menciptakan ketimpangan kualitas hunian maupun ketidakadilan akses ruang.

Karakter sosiologis Penajam Paser Utara juga ditandai oleh keberadaan masyarakat adat dan keragaman etnik yang telah lama membentuk identitas sosial wilayah. Komunitas lokal seperti masyarakat Paser dan Balik memiliki hubungan historis dan budaya yang kuat dengan tanah, hutan, sungai, serta situs-situs leluhur. Dalam pola hidup masyarakat adat, ruang dan bangunan tidak dimaknai sekadar sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai bagian dari identitas, simbol keberlanjutan keluarga, serta tempat berlangsungnya ritus sosial dan adat. Rumah tradisional, balai adat, tempat ibadah, kawasan pemakaman, dan situs ritual merupakan bagian dari sistem sosial yang harus dilindungi. Perkembangan wilayah yang sangat cepat berpotensi menekan keberadaan ruang budaya tersebut, baik karena peningkatan kebutuhan lahan maupun berubahnya orientasi pembangunan. Oleh sebab itu, penyelenggaraan bangunan gedung dalam perda harus mengakomodasi keberadaan dan perlindungan ruang budaya, serta memastikan pembangunan gedung baru tidak menghilangkan unsur sejarah, nilai adat, dan hak masyarakat lokal atas ruang hidupnya.

Kebutuhan sosiologis untuk melindungi dan menampilkan unsur budaya lokal juga berkaitan dengan identitas daerah. Penajam Paser Utara bukan hanya lokasi pembangunan nasional, melainkan ruang hidup masyarakat dengan tradisi arsitektural dan tata ruang yang telah berkembang lama. Dalam beberapa jenis bangunan publik atau kawasan

tertentu, kehadiran unsur budaya lokal menjadi sarana mempertahankan jati diri daerah, memperkuat kohesi sosial, dan menumbuhkan kebanggaan kolektif. Karena itu, perda PBG perlu memberi ruang pengakuan dan perlindungan terhadap bangunan berkategori cagar budaya atau bangunan bernilai sejarah lokal. Selain itu, perda dapat mendorong integrasi unsur budaya daerah dalam rancangan bangunan fungsi tertentu, seperti fasilitas publik, bangunan pemerintahan, ruang sosial kemasyarakatan, atau kawasan yang menjadi simpul budaya. Dorongan ini tidak dimaksudkan membatasi kreativitas arsitektur modern, tetapi memastikan modernisasi tidak memutus kesinambungan identitas lokal. Keseimbangan antara bangunan modern dan bangunan berunsur budaya merupakan kebutuhan sosiologis agar pembangunan diterima sebagai milik bersama, bukan sebagai sesuatu yang asing bagi masyarakat setempat.

Selain masyarakat adat, struktur sosial Penajam Paser Utara juga diwarnai oleh komunitas transmigran dan pendatang yang telah lama menetap, terutama di Babulu dan Waru, dengan basis ekonomi pertanian, perkebunan, serta perikanan. Kehidupan sosial mereka cenderung berbasis komunitas, dengan pola permukiman yang menyebar dan memiliki kedekatan pada lahan produksi. Dalam konteks ini, banyak bangunan didirikan secara swadaya dengan pengetahuan teknis terbatas, dan perizinan sering dianggap tidak prioritas. Pola sosial tersebut berkontribusi pada rendahnya kepatuhan terhadap perizinan pada masa IMB, dan berpotensi berulang pada masa PBG bila tidak disertai strategi sosial yang tepat. Karena itu, secara sosiologis perda harus menjawab kebutuhan warga desa dan kawasan transmigrasi melalui prosedur PBG yang sederhana dan mudah diakses, pendampingan teknis oleh pemerintah daerah, serta penyuluhan keselamatan bangunan yang kontekstual dengan budaya swadaya membangun.

Keragaman sosial antara kawasan pedesaan dan perkotaan dalam satu kabupaten menuntut norma yang adil serta tidak seragam secara kaku. Kawasan Penajam sebagai pusat pemerintahan kabupaten dan pusat jasa perdagangan mengalami pembangunan yang lebih padat dan kompleks. Risiko ketidakteraturan ruang, kemacetan lingkungan permukiman, serta bahaya kebakaran dan kegagalan struktur relatif lebih tinggi. Sebaliknya, kawasan pedesaan, pesisir, dan wilayah yang dekat dengan hutan menghadapi risiko berbeda seperti banjir rob, abrasi, longsor, atau akses terbatas terhadap infrastruktur keselamatan. Perda PBG perlu mengantisipasi variasi sosial dan risiko ini melalui klasifikasi bangunan yang proporsional, standar teknis minimum yang jelas namun realistis, serta pola pengawasan yang menyesuaikan karakter kawasan. Standar yang

benar-benar seragam tanpa mempertimbangkan variasi sosial berpotensi menimbulkan penolakan atau ketidakpatuhan karena dianggap tidak sesuai realitas. Sebaliknya, standar yang adaptif terhadap konteks sosial akan lebih mudah diterima dan dipatuhi.

Landasan sosiologis juga berkaitan dengan posisi bangunan gedung sebagai bagian dari ekonomi lokal. Pertumbuhan bangunan usaha, kios, pasar tradisional, penginapan, rumah makan, pergudangan, serta jasa konstruksi akan semakin meningkat seiring arus ekonomi dari pembangunan IKN. Bangunan dalam sektor privat menyangkut banyak pemangku kepentingan, termasuk pengembang, kontraktor, produsen bahan bangunan, investor, pemilik tanah, dan pemilik bangunan. Kompleksitas ini menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengendali agar kepentingan ekonomi tidak mengorbankan keselamatan publik dan keteraturan sosial. Tanpa pengaturan PBG yang tegas, persaingan ekonomi dapat mendorong pembangunan cepat tanpa standar, penggunaan bahan tidak layak, pelanggaran zonasi, atau pendirian bangunan di lokasi rawan bencana. Karena itu, perda PBG menjadi respons sosiologis untuk menyeimbangkan dinamika pasar dengan kepentingan sosial yang lebih luas, terutama keselamatan dan keadilan ruang.

Di tengah percepatan pembangunan, kebutuhan sosiologis lain yang menonjol adalah tuntutan masyarakat terhadap bangunan yang ramah lingkungan dan sesuai kondisi ekologis lokal. Penajam Paser Utara memiliki lanskap yang mencakup hutan, mangrove, daerah aliran sungai, kawasan pesisir, serta wilayah pertanian. Bagi masyarakat setempat, alam bukan hanya latar fisik, tetapi bagian dari sumber penghidupan dan identitas sosial. Pembangunan gedung yang mengabaikan daya dukung lingkungan dapat memicu konflik sosial, menurunkan kualitas hidup, serta menggerus sumber ekonomi tradisional. Oleh sebab itu, perda PBG harus memuat semangat pengendalian dampak lingkungan bangunan, mendorong penerapan prinsip bangunan hijau yang realistis, dan memastikan utilitas dasar seperti drainase, sanitasi, serta pengelolaan limbah disesuaikan dengan karakter ekologi setempat. Secara sosiologis, pengaturan ini sejalan dengan kebutuhan masyarakat terhadap ruang hidup yang sehat serta keberlanjutan lingkungan yang menopang kehidupan mereka.

Penerapan PBG juga menuntut perubahan sosial dalam kesadaran hukum masyarakat. Dalam masa transisi dari IMB ke PBG, sebagian masyarakat masih menggunakan istilah lama, belum memahami prosedur baru, atau memandang perizinan hanya sebagai formalitas. Kondisi ini harus dipahami sebagai proses sosial pembelajaran yang memerlukan strategi pembinaan, bukan semata pendekatan hukum yang represif. Perda

PBG perlu menegaskan peran pembinaan, sosialisasi, dan pendampingan sebagai satu paket dengan penegakan. Di banyak wilayah pedesaan, pendekatan persuasif melalui tokoh masyarakat, aparat desa, penyuluh teknis, maupun forum warga akan lebih efektif mendorong kepatuhan. Selain itu, perda perlu menyediakan ruang partisipasi masyarakat dalam pengawasan bangunan, baik melalui pelaporan, musyawarah lingkungan, maupun konsultasi publik untuk kawasan tertentu. Partisipasi ini adalah pengakuan bahwa masyarakat bukan objek kebijakan, melainkan subjek yang ikut menjaga keselamatan ruang hidupnya.

Dengan mempertimbangkan seluruh faktor tersebut, landasan sosiologis raperda tentang penyelenggaraan bangunan gedung melalui PBG di Kabupaten Penajam Paser Utara mencakup beberapa pokok utama. Pertama, kebutuhan sosial terhadap bangunan gedung meningkat seiring pertumbuhan penduduk, perubahan aktivitas ekonomi, dan percepatan pembangunan wilayah penyangga IKN. Kedua, keragaman pola permukiman dan karakter sosial antar kecamatan menuntut pengaturan yang adaptif namun tetap menjamin keselamatan dan keteraturan ruang. Ketiga, keberadaan masyarakat adat Paser dan Balik beserta situs budaya dan ruang hidup tradisionalnya menuntut perlindungan terhadap bangunan dan kawasan bernilai budaya, sekaligus dorongan agar unsur budaya lokal hadir dalam bangunan fungsi tertentu dan kawasan strategis. Keempat, dampak sosial pembangunan IKN berupa arus pendatang, tekanan layanan publik, dan perubahan penggunaan lahan memperbesar risiko tumbuhnya bangunan tidak tertib sehingga memerlukan kontrol preventif melalui PBG. Kelima, dinamika ekonomi lokal yang melibatkan banyak aktor privat membutuhkan peran pemerintah daerah untuk menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi dengan kepentingan sosial dan keselamatan publik. Keenam, peningkatan kesadaran hukum dan partisipasi masyarakat menjadi syarat penting keberhasilan PBG dan harus diakomodasi dalam perda melalui pembinaan, pelayanan yang mudah dijangkau, serta mekanisme pengawasan sosial.

Melalui landasan sosiologis ini, raperda PBG di Penajam Paser Utara diharapkan menjadi regulasi yang dekat dengan realitas sosial masyarakatnya. Perda harus hadir sebagai instrumen yang melindungi ruang hidup bersama, menjaga identitas budaya lokal agar tidak hilang di tengah pembangunan besar, serta menuntun transformasi sosial menuju keteraturan ruang, keselamatan bangunan, dan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

C. Landasan Yuridis

Landasan yuridis penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan pertimbangan hukum yang menjelaskan bahwa peraturan daerah yang dibentuk memiliki dasar kewenangan yang sah, diperlukan untuk mengatasi permasalahan hukum atau kekosongan hukum di daerah, serta disusun dengan memperhatikan keterpaduan dan keselarasan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam negara hukum, setiap tindakan pemerintahan, termasuk pembentukan peraturan daerah dan pelaksanaan pelayanan perizinan bangunan, harus berlandaskan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Tanpa dasar kewenangan, tindakan pemerintah berakibat batal demi hukum. Oleh karena itu, raperda ini harus dapat ditunjukkan dasar perintah pembentukannya, dasar kewenangan pembentuknya, serta dasar materi muatan yang diaturnya.

Dari sisi kewenangan pembentukan, peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung merupakan manifestasi kewenangan legislasi daerah yang diberikan oleh konstitusi dan undang-undang. UUD NRI Tahun 1945 melalui Pasal 18 ayat (6) memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan peraturan daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah dan tugas pembantuan. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pemerintah kabupaten bersama DPRD berwenang membentuk perda sepanjang materi muatannya berada dalam ruang lingkup urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dan tidak bertentangan dengan norma yang lebih tinggi. Kewenangan ini dipertegas oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan beserta perubahannya, yang menempatkan peraturan daerah kabupaten/kota sebagai bagian dari hierarki peraturan perundang-undangan dan mengatur prosedur pembentukannya agar sah secara formal maupun materiil. Dengan demikian, raperda PBG dan penyelenggaraan bangunan gedung di Penajam Paser Utara adalah produk hukum yang secara yuridis berada dalam koridor kewenangan legislasi daerah.

Dari sisi materi muatan, raperda ini merupakan penjabaran lebih lanjut dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi di bidang bangunan gedung, penataan ruang, pemerintahan daerah, dan retribusi daerah. Peraturan daerah dibentuk tidak berdiri sendiri, melainkan sebagai instrumen operasional untuk melaksanakan norma nasional sesuai karakteristik lokal Penajam Paser Utara. Keselarasan ini harus mengikuti asas

sinkronisasi vertikal dan horizontal, serta asas *lex superior derogat legi inferiori* dan *lex specialis derogat legi generali*, sehingga norma daerah tidak boleh melampaui atau menyimpangi norma nasional yang menjadi rujukan.

Peraturan perundang-undangan utama yang menjadi dasar yuridis raperda ini adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 (penetapan Perppu Cipta Kerja). UU ini menjadi norma pokok yang mengatur persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, tahapan penyelenggaraan bangunan, peran masyarakat, serta kewenangan pemerintah daerah dalam pelayanan dan pembinaan bangunan gedung. Perubahan melalui UU 6 Tahun 2023 menegaskan transformasi rezim perizinan bangunan dari IMB menjadi PBG, yaitu persetujuan atas rencana teknis sebelum konstruksi dilakukan. Norma ini bersifat mengikat bagi daerah. Karena itu, raperda Penajam Paser Utara harus menyesuaikan seluruh perangkat pengaturan daerah dengan konsep dan prosedur PBG, termasuk ketentuan pemeriksaan standar teknis, penerbitan PBG, inspeksi bangunan, dan sertifikat laik fungsi.

Peraturan pelaksana yang paling menentukan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan atas UU Bangunan Gedung. PP ini menggantikan PP 36 Tahun 2005 dan menjadi pedoman operasional nasional bagi penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk definisi PBG sebagai pengganti IMB, tata cara layanan PBG berbasis pemeriksaan rencana teknis, klasifikasi bangunan, mekanisme inspeksi, sertifikat laik fungsi, serta kerangka retribusi PBG. PP ini secara eksplisit memerintahkan agar ketentuan pelaksanaannya dijabarkan lebih lanjut melalui peraturan daerah sesuai kewenangan daerah. Dengan demikian, raperda ini berfungsi sebagai peraturan pelaksana PP 16 Tahun 2021 pada tingkat kabupaten, sehingga substansinya wajib konsisten dengan PP tersebut namun dapat mengakomodasi kekhasan lokal.

Landasan yuridis berikutnya adalah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang juga telah diselaraskan dengan UU 6 Tahun 2023. UU Penataan Ruang menetapkan bahwa pemanfaatan ruang, termasuk pendirian bangunan, harus sesuai RTRW dan RDTR. PBG sebagai persetujuan rencana teknis mensyaratkan kesesuaian tata ruang, zonasi, intensitas bangunan, dan ketentuan lokasi. Karena itu, raperda bangunan gedung di Penajam Paser Utara harus memastikan integrasi PBG dengan rencana tata ruang daerah, termasuk mekanisme verifikasi kesesuaian rencana teknis terhadap RTRW/RDTR serta pengendalian pemanfaatan ruang pasca

pembangunan. Kebijakan ini menjadi penting mengingat Penajam Paser Utara mengalami percepatan pembangunan akibat IKN sehingga risiko penyimpangan tata ruang meningkat. Harmonisasi dengan UU Penataan Ruang dan peraturan pelaksanaannya seperti PP 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menjadi prasyarat legal sekaligus instrumen pengendalian ruang yang efektif.

Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah terakhir oleh UU 6 Tahun 2023 menjadi dasar pembagian urusan pemerintahan. Dalam lampiran urusan konkuren, bidang pekerjaan umum dan penataan ruang termasuk urusan wajib daerah yang menjadi kewenangan kabupaten/kota. Penyelenggaraan bangunan gedung berada pada irisan kedua urusan tersebut, sehingga pemerintah kabupaten memiliki kewajiban memberikan layanan PBG, melakukan pembinaan teknis, pengawasan, dan penegakan hukum daerah terkait bangunan gedung. UU ini juga menjadi dasar pembentukan perangkat daerah yang melaksanakan fungsi perizinan dan pengawasan, serta dasar penetapan standar pelayanan publik di bidang bangunan gedung. Dengan demikian, raperda PBG merupakan pelaksanaan kewajiban urusan wajib daerah sekaligus instrumen tata kelola pemerintahan daerah yang baik.

Dalam aspek fiskal, raperda ini memiliki keterkaitan yuridis dengan aturan retribusi daerah. PP 16 Tahun 2021 mengatur bahwa pelayanan PBG dan layanan terkait seperti inspeksi bangunan serta sertifikat laik fungsi merupakan objek retribusi daerah dengan formula nasional yang harus diadopsi pemerintah daerah melalui peraturan daerah retribusi. Ini berarti pengaturan retribusi PBG di Penajam Paser Utara tidak boleh lepas dari ketentuan PP 16/2021, serta harus diselaraskan dengan rezim umum keuangan daerah, termasuk Undang-Undang tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang berlaku sekarang. Raperda penyelenggaraan bangunan gedung dan perda retribusi PBG harus dibangun selaras agar tidak menimbulkan ketidakpastian tarif, prosedur pemungutan, maupun perlindungan hukum bagi masyarakat.

Di tingkat daerah, penataan hukum lokal menjadi alasan yuridis yang sangat kuat bagi raperda ini. Kabupaten Penajam Paser Utara telah memiliki Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang disusun dalam rezim hukum IMB dan sebelum pemberlakuan PP 16 Tahun 2021.

Kedua perda ini secara substansi sudah tidak sepenuhnya selaras dengan norma nasional terkini, khususnya karena instrumen IMB telah digantikan oleh PBG, serta prosedur penyelenggaraan bangunan gedung kini berbasis standar teknis, klasifikasi risiko, dan layanan elektronik. Terjadi kekosongan pengaturan di tingkat daerah apabila perda lama tetap dipertahankan tanpa penyesuaian, karena pemerintah daerah membutuhkan dasar hukum operasional untuk menerapkan PBG, melakukan inspeksi berbasis PP 16/2021, serta menerbitkan sertifikat laik fungsi sesuai prosedur baru. Dengan demikian, raperda ini berfungsi untuk memperbarui dan menyelaraskan hukum daerah, sekaligus menjadi dasar pencabutan atau perubahan perda yang sudah tidak sesuai.

Landasan yuridis raperda juga terkait dengan kebutuhan harmonisasi lintas sektor. Penyelenggaraan bangunan gedung bersinggungan dengan ketentuan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, keselamatan kebakaran, kawasan permukiman, serta pelestarian bangunan bernilai sejarah dan budaya. Karena itu, raperda harus memperhatikan undang-undang dan peraturan pelaksana terkait, antara lain norma tentang lingkungan hidup dan penilaian dampak lingkungan untuk bangunan tertentu, norma tentang perumahan dan kawasan permukiman, serta norma tentang cagar budaya jika bangunan atau kawasan mengandung nilai sejarah lokal. Harmonisasi ini penting agar perda tidak menimbulkan tumpang tindih kewenangan, tidak menabrak standar sektoral, dan mampu menjadi payung regulasi lokal yang komprehensif.

Dengan seluruh dasar tersebut, landasan yuridis raperda PBG di Kabupaten Penajam Paser Utara dapat dirangkum dalam beberapa poin pokok. Pertama, terdapat dasar kewenangan konstitusional dan undang-undang bagi pemerintah kabupaten bersama DPRD untuk membentuk perda di bidang bangunan gedung sebagai urusan wajib daerah. Kedua, terdapat norma nasional yang memerintahkan dan menjadi rujukan langsung, yaitu UU Bangunan Gedung yang telah diubah, beserta PP 16 Tahun 2021 yang mewajibkan penerapan PBG dan membuka ruang pengaturan lebih lanjut melalui perda. Ketiga, terdapat kewajiban kesesuaian PBG dengan tata ruang berdasarkan UU Penataan Ruang dan peraturan pelaksanaannya. Keempat, terdapat keterkaitan fiskal dengan ketentuan retribusi PBG yang harus selaras dengan formula dan prinsip keuangan daerah. Kelima, terdapat kebutuhan penataan hukum daerah karena perda lama berbasis IMB tidak lagi sesuai dengan rezim PBG sehingga perlu diganti atau disesuaikan agar tercipta kepastian hukum. Keenam, terdapat kebutuhan harmonisasi lintas sektor agar pengaturan

bangunan gedung di Penajam Paser Utara tidak bertentangan dengan norma lingkungan hidup, permukiman, keselamatan, dan pelestarian budaya.

Berdasarkan landasan yuridis tersebut, penyusunan raperda penyelenggaraan bangunan gedung melalui PBG di Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki dasar hukum yang sah, kebutuhan hukum yang jelas, dan arah materi muatan yang terukur. Raperda ini diharapkan menjadi instrumen legal yang memperbarui hukum daerah sesuai rezim nasional, memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan pelaku usaha, memperkuat kapasitas pemerintah daerah dalam pelayanan PBG dan pengawasan bangunan, serta memastikan percepatan pembangunan di wilayah Penajam Paser Utara berlangsung tertib, aman, dan selaras dengan tata ruang serta standar teknis yang berlaku.

BAB V

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

A. Sasaran

Sasaran penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG di Kabupaten Penajam Paser Utara diarahkan untuk menjawab kebutuhan daerah dalam menghadapi percepatan pembangunan, terutama sebagai wilayah penyangga Ibu Kota Nusantara. Sasaran ini merupakan penjabaran dari maksud naskah akademik, yaitu memperbaiki hukum daerah agar selaras dengan rezim PBG dan memperkuat kapasitas pemerintah daerah dalam pelayanan serta pengawasan bangunan.

Secara lebih rinci, sasaran yang hendak diwujudkan meliputi:

1. terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan gedung di seluruh wilayah kabupaten, baik di kawasan perkotaan maupun pedesaan. Tertib ini mencakup kepastian bahwa setiap bangunan didirikan setelah rencana teknisnya disetujui melalui PBG serta memenuhi standar teknis sesuai klasifikasi dan tingkat risikonya. Sasaran ini menutup celah praktik lama ketika pembangunan tanpa izin dianggap wajar, terutama di wilayah non-perkotaan.
2. meningkatnya keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung. Sasaran ini menempatkan bangunan sebagai instrumen perlindungan martabat manusia melalui pencegahan risiko bangunan runtuh, kebakaran, sanitasi buruk, atau lingkungan permukiman
3. terjaminnya kesesuaian bangunan gedung dengan tata ruang daerah. Setiap permohonan PBG harus terkoneksi dengan RTRW dan RDTR agar pembangunan tidak melahirkan penyimpangan zonasi, kepadatan berlebih, atau pembangunan pada kawasan lindung dan rawan bencana. Integrasi ini menjadi sasaran kunci karena tekanan pembangunan akibat IKN meningkatkan risiko pelanggaran tata ruang.
4. terbentuknya sistem layanan PBG yang transparan, cepat, dan mudah diakses masyarakat. Sasaran ini mencakup penyederhanaan prosedur, kepastian waktu

layanan, keterbukaan biaya retribusi, serta dukungan pendampingan teknis bagi masyarakat yang membangun secara swadaya. Sasaran pelayanan publik ini sejalan dengan orientasi pemerintahan daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui layanan yang akuntabel.

5. meningkatnya efektivitas pengawasan dan penegakan hukum bangunan gedung. Sasaran ini diarahkan agar pemerintah daerah memiliki perangkat pembinaan, inspeksi, dan sanksi yang memadai untuk mencegah berulangnya lemahnya pengawasan pada masa IMB. Pengawasan yang efektif sekaligus menjadi instrumen perlindungan sosial karena mencegah tumbuhnya bangunan tidak tertib, kawasan kumuh, dan risiko bencana struktural.
6. terpeliharanya kualitas lingkungan dan identitas lokal daerah. Sasaran ini menuntut agar pembangunan gedung baru tetap menjaga daya dukung ekologis (pesisir, gambut, hutan, DAS) serta menghormati keberadaan masyarakat adat dan kearifan lokal yang menjadi identitas Penajam Paser Utara. Dengan demikian, perda tidak hanya mengatur izin, tetapi juga menjaga harmoni pembangunan dengan budaya dan lingkungan.

B. Arah Pengaturan

Arah pengaturan dalam Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kabupaten Penajam Paser Utara ditujukan untuk menjadi pedoman operasional pelaksanaan rezim PBG di tingkat kabupaten, menggantikan pengaturan berbasis IMB yang tidak lagi sesuai, sekaligus mengakomodasi kekhasan lokal daerah. Arah ini harus konsisten dengan ketentuan nasional, terutama UU Bangunan Gedung yang telah diubah dan PP 16 Tahun 2021, namun tetap memberi ruang penyesuaian bagi kebutuhan sosial, geografis, dan arah pembangunan Penajam Paser Utara.

Secara substantif, arah pengaturan mencakup:

1. penegasan PBG sebagai instrumen persetujuan rencana teknis sebelum pembangunan. Perda perlu mengatur tahapan, persyaratan dokumen, mekanisme pemeriksaan rencana teknis, serta relasi PBG dengan Sertifikat Laik Fungsi. Arah ini memastikan peralihan sistem perizinan berjalan utuh dan tidak bercampur dengan istilah serta prosedur lama.
2. penguatan standar teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi risiko. Arah pengaturan memuat ketentuan tentang keandalan struktur, keselamatan kebakaran, kesehatan lingkungan, aksesibilitas, dan kenyamanan. Standar ini perlu dijabarkan dengan mempertimbangkan variasi bangunan di Penajam Paser Utara, dari rumah

tinggal sederhana di pedesaan sampai bangunan usaha dan fasilitas publik di kawasan pertumbuhan.

3. integrasi layanan PBG dengan sistem penataan ruang. Arah pengaturan menegaskan bahwa persetujuan teknis tidak dapat dipisahkan dari kesesuaian lokasi, zonasi, intensitas, serta ketentuan pemanfaatan ruang. Perda harus menentukan mekanisme verifikasi RTRW/RDTR dan pengendalian pasca pembangunan untuk mencegah urban sprawl dan konflik ruang akibat percepatan IKN.
4. penyelenggaraan pembinaan dan pelayanan yang berbasis tata kelola pemerintahan yang baik. Arah pengaturan menuntut layanan PBG dilakukan dengan prinsip keterbukaan, akuntabilitas, partisipasi, efisiensi, serta non-diskriminasi, termasuk pemanfaatan sistem elektronik agar akses layanan tidak hanya terpusat di ibukota kabupaten.
5. pengaturan retribusi PBG yang adil dan selaras dengan ketentuan fiskal nasional. Arah ini mencakup basis perhitungan, klasifikasi tarif, pengecualian tertentu untuk bangunan sosial atau masyarakat berpenghasilan rendah, serta transparansi pemungutannya sebagai bagian dari peningkatan PAD sekaligus menjaga legitimasi sosial perizinan.
6. penguatan pengawasan, penertiban, dan sanksi. Arah pengaturan tidak hanya memuat sanksi administratif dan/atau pidana ringan sesuai kewenangan perda, tetapi juga menekankan pembinaan persuasif, inspeksi berkala, dan pelibatan masyarakat dalam pengawasan. Dengan arah ini, perda menjadi alat pencegahan sejak awal, bukan sekadar penindakan setelah pelanggaran terjadi.
7. perlindungan lingkungan hidup dan penghormatan terhadap kearifan lokal serta masyarakat adat. Arah pengaturan menegaskan bahwa pembangunan gedung harus memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan, termasuk pada kawasan pesisir, gambut, dan hutan, serta mencegah kerusakan situs budaya dan ruang hidup masyarakat lokal. Kebijakan ini menjaga agar perkembangan daerah penyangga IKN tetap berkelanjutan dan tidak menghilangkan identitas Penajam Paser Utara.

Dengan sasaran dan arah pengaturan tersebut, Bab V menjadi jembatan antara analisis masalah pada bab-bab sebelumnya dan rancangan materi muatan perda. Ia menegaskan apa yang hendak dicapai oleh Kabupaten Penajam Paser Utara melalui regulasi PBG, sekaligus bagaimana regulasi itu diarahkan agar selaras dengan hukum nasional, kebutuhan sosial budaya lokal, dan tantangan pembangunan kawasan IKN.

C. Jangkauan Pengaturan

Jangkauan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ditetapkan untuk memastikan bahwa perda yang dibentuk memiliki ruang lingkup yang jelas, komprehensif, dan operasional dalam menjawab kebutuhan daerah. Jangkauan ini sekaligus menegaskan batas-batas subjek yang diatur, objek yang diatur, serta lingkup tindakan pengaturan yang dapat dilakukan pemerintah daerah sesuai kewenangannya. Dalam konteks Penajam Paser Utara sebagai wilayah penyangga Ibu Kota Nusantara yang mengalami percepatan pembangunan, jangkauan pengaturan tidak hanya diarahkan pada aspek perizinan, tetapi juga pada keseluruhan siklus penyelenggaraan bangunan gedung, agar pembangunan berlangsung tertib, aman, selaras tata ruang, serta peka terhadap karakter sosial budaya dan daya dukung lingkungan setempat.

1. Subjek pengaturan

Subjek pengaturan dalam raperda ini adalah seluruh pihak yang menurut peraturan perundang-undangan memiliki hak, kewajiban, dan/atau kewenangan dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara. Subjek tersebut mencakup:

- a. pemerintah daerah kabupaten sebagai penyelenggara urusan pemerintahan bidang bangunan gedung dan penataan ruang. Dalam hal ini, bupati sebagai kepala daerah memegang kewenangan umum pembinaan dan pengawasan, serta menetapkan kebijakan teknis melalui perangkat daerah.
- b. perangkat daerah yang secara fungsional terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, terutama perangkat yang menangani perizinan terpadu, penataan bangunan dan permukiman, pekerjaan umum, penataan ruang, lingkungan hidup, serta satuan polisi pamong praja sebagai aparaturnya penegak perda. Jangkauan ini menegaskan pembagian peran dan koordinasi antar perangkat agar tidak terjadi tumpang tindih atau kekosongan kewenangan dalam penerapan PBG, inspeksi, dan penertiban.
- c. pemilik bangunan gedung, baik perseorangan maupun badan hukum, termasuk masyarakat umum, pengembang perumahan, pelaku usaha, yayasan, koperasi, serta lembaga pemerintah atau swasta yang memanfaatkan dan/atau menguasai bangunan. Mereka menjadi subjek utama karena memiliki kewajiban memperoleh PBG sebelum

membangun serta memastikan bangunan memenuhi standar teknis selama masa pemanfaatan.

- d. penyedia jasa konstruksi dan profesi ahli, termasuk perencana, pengawas, pelaksana konstruksi, konsultan, tenaga ahli bersertifikat, dan pihak lain yang terlibat dalam penyusunan rencana teknis, pelaksanaan pembangunan, serta pengawasan teknis. Jangkauan pengaturan menempatkan penyedia jasa sebagai pihak yang bertanggung jawab secara profesional atas mutu rencana dan pelaksanaan bangunan.
- e. masyarakat yang berkepentingan, termasuk masyarakat adat, komunitas lokal, orang atau kelompok yang tinggal di sekitar lokasi bangunan, dan organisasi kemasyarakatan terkait. Mereka diakui sebagai subjek yang memiliki hak memperoleh informasi, hak berpartisipasi, serta hak melakukan pengawasan sosial terhadap penyelenggaraan bangunan gedung, terutama ketika bangunan berpotensi berdampak pada keselamatan, lingkungan, atau budaya lokal.
- f. Dengan menetapkan subjek pengaturan secara luas seperti ini, raperda diharapkan dapat memperkuat tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, pelaku pembangunan, dan masyarakat dalam mewujudkan tertib bangunan gedung.

2. Objek pengaturan

Objek pengaturan dalam raperda ini adalah segala hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara. Objek tersebut meliputi:

- a. bangunan gedung yang berada di seluruh wilayah administratif kabupaten, baik bangunan baru maupun bangunan yang telah ada, meliputi bangunan hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya, fungsi khusus, bangunan pemerintahan, fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan/jasa, dan infrastruktur penunjang.
- b. kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang mencakup seluruh siklus: perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, serta pembongkaran. Jangkauan ini menekankan bahwa pengaturan daerah tidak berhenti pada penerbitan PBG, tetapi terus mengawal keandalan bangunan pada masa pemanfaatan melalui inspeksi dan sertifikat laik fungsi.
- c. persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung. Persyaratan administratif mencakup status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan, dan ketentuan perizinan PBG. Persyaratan teknis mencakup tata bangunan, keandalan struktur,

keselamatan kebakaran, sistem utilitas, kesehatan lingkungan, aksesibilitas, serta aspek kenyamanan.

- d. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung. Objek pengaturan mencakup penetapan fungsi sejak awal permohonan PBG, serta klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas, permanensi, risiko kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan klas bangunan lainnya. Klasifikasi ini penting bagi Penajam Paser Utara karena variasi bangunan dari rumah sederhana pedesaan sampai bangunan usaha dan fasilitas publik perkotaan serta kawasan IKN memerlukan standar yang proporsional sesuai risiko.
 - e. kesesuaian bangunan gedung dengan tata ruang. Objek pengaturan mencakup keterkaitan PBG dengan RTRW dan RDTR, ketentuan zonasi, intensitas bangunan, sempadan, serta aturan kawasan lindung dan kawasan rawan bencana. Ini menjadi objek kunci karena percepatan pembangunan di wilayah kabupaten harus tetap terkendali oleh rencana tata ruang daerah.
 - f. pendanaan dan retribusi PBG. Objek ini mencakup prinsip perhitungan retribusi, transparansi tarif, mekanisme pembayaran, serta penggunaan pendapatan daerah yang bersumber dari layanan PBG dan layanan terkait. Selain sebagai sumber PAD, objek ini juga penting untuk menjaga legitimasi sosial agar retribusi dipahami sebagai biaya layanan keselamatan, bukan beban administratif semata.
 - g. perlindungan lingkungan dan budaya lokal. Pada Penajam Paser Utara, objek pengaturan perlu mencakup pengendalian dampak bangunan terhadap lingkungan pesisir, hutan, gambut, daerah aliran sungai, dan kawasan rawan, serta pengakuan atas bangunan atau kawasan yang memiliki nilai sejarah dan budaya lokal. Jangkauan objek ini menjaga agar pembangunan modern tidak menghilangkan identitas daerah dan tidak merusak daya dukung lingkungan.
3. Lingkup tindakan pengaturan

Jangkauan pengaturan juga menegaskan jenis tindakan atau hal yang diatur oleh perda untuk mencapai sasaran dan arah pengaturan. Lingkup tindakan ini meliputi:

- a. pengaturan prosedur PBG secara rinci di tingkat kabupaten, meliputi tahapan permohonan, kelengkapan dokumen rencana teknis, pemeriksaan teknis, penerbitan keputusan PBG, perubahan atau pencabutan PBG, sampai mekanisme layanan berbasis elektronik dan layanan konsultasi bagi masyarakat. Dalam konteks Penajam Paser Utara, prosedur ini perlu disesuaikan agar mudah diakses

masyarakat di empat kecamatan, termasuk kawasan yang jauh dari pusat pemerintahan.

- b. pengaturan standar teknis dan tata bangunan secara operasional sesuai fungsi dan klasifikasi. Raperda harus memperjelas batasan minimal keandalan struktur, keselamatan kebakaran, sanitasi, drainase, ventilasi, pencahayaan, akses difabel, dan utilitas lain, termasuk adaptasi terhadap variasi kondisi geografis Penajam Paser Utara (pesisir, dataran rendah, kawasan bergelombang, dan kawasan yang berdekatan dengan hutan).
- c. pengaturan inspeksi bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi. Lingkup ini mencakup kewenangan pemerintah daerah melakukan inspeksi tahap konstruksi dan pasca konstruksi, standar pemeriksaan, kewajiban pemilik bangunan dalam pemeliharaan, serta tahapan penerbitan sertifikat laik fungsi sebagai syarat pemanfaatan bangunan yang aman.
- d. pengaturan pembinaan dan pengawasan. Pemerintah daerah diberi mandat melakukan sosialisasi, pendampingan teknis, penguatan kapasitas SDM aparatur, dan penyediaan sistem informasi bangunan. Pengawasan mencakup monitoring kepatuhan PBG, pemeriksaan lapangan, serta pembinaan persuasif khususnya bagi bangunan swadaya masyarakat.
- e. pengaturan peran masyarakat. Lingkup ini menegaskan hak masyarakat memperoleh informasi, hak memberikan masukan pada rencana bangunan tertentu, hak melaporkan pelanggaran, serta kewajiban ikut menjaga ketertiban bangunan. Di Penajam Paser Utara, peran masyarakat juga berarti keterlibatan komunitas lokal dan masyarakat adat ketika pembangunan bersinggungan dengan ruang budaya, situs sejarah, atau ruang hidup tradisional.
- f. pengaturan penertiban dan sanksi. Lingkup ini mencakup jenis pelanggaran (membangun tanpa PBG, menyimpang dari rencana teknis, melanggar tata ruang, mengabaikan pemeliharaan), tahapan penindakan administratif, penghentian kegiatan, pembongkaran bangunan tertentu sesuai prosedur, sampai sanksi yang proporsional. Penindakan diarahkan tidak hanya represif, tetapi juga korektif dan edukatif agar kepatuhan tumbuh sebagai budaya hukum baru.
- g. pengaturan koordinasi lintas sektor dan lintas tingkat pemerintahan. Lingkup ini diperlukan karena penyelenggaraan bangunan gedung beririsan dengan urusan lingkungan, perumahan, keselamatan kebakaran, dan tata ruang. Untuk wilayah

yang terdampak IKN, koordinasi juga mencakup sinkronisasi kebijakan kabupaten dengan kebijakan kawasan strategis nasional agar tidak terjadi konflik regulasi.

4. Cakupan wilayah pengaturan

Jangkauan pengaturan berlaku terhadap seluruh wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara, baik kawasan perkotaan, pedesaan, pesisir, wilayah transmigrasi, maupun wilayah yang masuk dalam koridor pengembangan IKN di Sepaku dan sekitarnya, sepanjang berada dalam kewenangan kabupaten. Ketentuan ini penting untuk menegaskan prinsip kesetaraan hukum: kewajiban PBG dan standar keselamatan berlaku bagi semua bangunan tanpa membedakan lokasi atau status sosial warga. Pada saat yang sama, penerapannya tetap memungkinkan adaptasi prosedural sesuai klasifikasi bangunan, risiko, dan kondisi geografis lokal agar pelaksanaan tidak memunculkan ketidakadilan administratif.

Dengan jangkauan pengaturan yang meliputi subjek, objek, lingkup tindakan, dan cakupan wilayah tersebut, Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara diharapkan menjadi regulasi yang lengkap, tidak parsial, dan efektif untuk menjawab kebutuhan daerah. Jangkauan ini menempatkan PBG sebagai pintu awal keteraturan pembangunan, tetapi sekaligus mengawal seluruh proses penyelenggaraan bangunan hingga bangunan laik dan aman digunakan. Dalam konteks percepatan pembangunan akibat IKN, jangkauan pengaturan yang komprehensif merupakan syarat utama agar Penajam Paser Utara dapat tumbuh tertib, berkelanjutan, serta tetap menjaga keselamatan publik, kualitas lingkungan, dan identitas budaya lokal.

D. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah

Ruang lingkup materi muatan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara dirancang sebagai kerangka normatif yang komprehensif untuk mengatur seluruh aspek penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung. Materi muatan ini harus menjadi penjabaran operasional dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (terutama UU Bangunan Gedung yang telah diubah dan PP 16 Tahun 2021), sekaligus menampung kondisi khusus daerah Penajam Paser Utara, termasuk percepatan pembangunan sebagai wilayah penyangga Ibu Kota Nusantara, keragaman permukiman pesisir-pedalaman, serta keberadaan masyarakat adat dan nilai budaya lokal. Secara garis besar, ruang lingkup materi muatan akan dituangkan dalam bab-bab batang tubuh perda sebagai berikut:

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1¹

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Bupati adalah Bupati Penajam Paser Utara.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas Teknis adalah perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
6. 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.
7. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai Bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
8. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
9. Bangunan Pintar atau Bangunan Gedung Cerdas yang selanjutnya disebut BGC adalah BGH yang menerapkan sistem manajemen bangunan pintar yang responsif terhadap

¹ Mutatis Mutandis ketentuan:

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

konteks kawasan, lingkungan, kearifan lokal, dan kebutuhan pengguna yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung dan sistem keamanan dengan menggunakan teknologi tinggi yang terintegrasi dan bekerja secara otomatis sesuai dengan prinsip-prinsip keberlanjutan, fungsi, dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.

10. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja Bangunan H2M.
11. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
12. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
13. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian Jalan, termasuk bangunan penghubung, Bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah, dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan rel, jalan lori, dan jalan kabel.
14. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
15. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan Bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
16. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan Bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
17. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata Bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
18. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.

19. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
20. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
21. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
22. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
23. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
24. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan Bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
25. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan Bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
26. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
27. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKBG.
28. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
29. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

30. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
31. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
32. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
34. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
35. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program Bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
36. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
37. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah Pusat.
38. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi, yang diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung.
39. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala Dinas Teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
40. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKKS adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.

41. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
42. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
43. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
44. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
45. Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat NSPK adalah NSPK Bangunan Gedung yang bersifat nasional yang disusun dan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
46. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau Daerah perencanaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
47. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
48. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 2²

Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3³

Peraturan Daerah ini bertujuan 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; dan
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup materi muatan Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. standar teknis Bangunan Gedung;
- c. proses penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. peran masyarakat; dan
- e. pembinaan.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5⁴

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan

² Mutatis Mutandis Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

³ Mutatis Mutandis Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- a. fungsi Bangunan Gedung; dan
- b. klasifikasi Bangunan Gedung.

Bagian Kedua

Fungsi Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 6⁵

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7⁶

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.

⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi dan kriteria khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8 ⁷

Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) merupakan Bangunan Gedung yang dibangun dengan tujuan untuk menjalankan kegiatan berusaha.

Pasal 9 ⁸

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.
- (2) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.

Pasal 10 ⁹

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.
- (2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum disusun dan/atau belum tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang wilayah.

⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Bagian Ketiga

Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 11¹⁰

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
- a. tingkat kompleksitas;
 - b. tingkat permanensi;
 - c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
 - d. lokasi;
 - e. ketinggian Bangunan Gedung;
 - f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - g. klas bangunan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Bangunan Gedung sederhana, Bangunan Gedung tidak sederhana, dan Bangunan Gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. Bangunan Gedung permanen; dan
 - b. Bangunan Gedung nonpermanen.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikecualikan bagi kawasan keselamatan operasi penerbangan.

¹⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (8) Kawasan keselamatan operasi penerbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f Bangunan Gedung selain milik Daerah.

Pasal 12¹¹

- (1) Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf g dibagi menjadi:
 - a. klas 1;
 - b. klas 2;
 - c. klas 3;
 - d. klas 4;
 - e. klas 5;
 - f. klas 6;
 - g. klas 7;
 - h. klas 8;
 - i. klas 9; dan
 - j. klas 10.
- (2) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- (3) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.

Pasal 13¹²

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.
- (2) Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.

¹¹ Mutatis Mutandis Ketentuan pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

¹² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

BAB IV

STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 14¹³

Standar Teknis Bangunan Gedung meliputi:

- a. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
- b. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
- c. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
- e. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
- f. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
- g. ketentuan Penyelenggaraan BGC;
- h. ketentuan dokumen; dan
- i. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua

Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 15¹⁴

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a meliputi:

- a. ketentuan tata bangunan;
- b. ketentuan keandalan Bangunan Gedung;
- c. ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air; dan
- d. ketentuan desain prototipe/purwarupa.

¹³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

¹⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Paragraf 2

Ketentuan Tata Bangunan

Pasal 16¹⁵

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a meliputi:
 - a. ketentuan arsitektur Bangunan Gedung; dan
 - b. ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung.
- (2) Pemenuhan terhadap ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (3) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. penampilan Bangunan Gedung;
 - b. tata ruang dalam;
 - c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
 - d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (4) Khusus pada Bangunan Gedung pemerintahan, ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus menampilkan simbol atau unsur/elemen adat Daerah.
- (5) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL.
- (6) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pemenuhan terhadap:
 - a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
 - b. jarak bebas Bangunan Gedung.
- (7) Ketentuan mengenai ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

¹⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Paragraf 3

Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 17¹⁶

- (1) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b meliputi:
 - a. ketentuan aspek keselamatan;
 - b. ketentuan aspek kesehatan;
 - c. ketentuan aspek kenyamanan; dan
 - d. ketentuan aspek kemudahan Bangunan Gedung
- (2) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dirancang dan diterapkan dengan mempertimbangkan:
 - a. aksesibilitas bagi penyandang disabilitas dan kelompok rentan lainnya; dan
 - b. kesetaraan gender dalam akses terhadap semua ruang dan fasilitas Bangunan Gedung.

Pasal 18¹⁷

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a.
- (2) Ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;
 - b. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran;
 - c. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan; dan
 - d. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya banjir.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang aspek keselamatan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

¹⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

¹⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Pasal 19 ¹⁸

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi harus memenuhi ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b.
- (2) Ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
 - a. sistem penghawaan Bangunan Gedung;
 - b. sistem pencahayaan Bangunan Gedung;
 - c. sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung;
 - d. sistem pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung; dan
 - e. penggunaan bahan Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut terkait pengaturan ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Bupati.

Pasal 20 ¹⁹

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c.
- (2) Ketentuan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
 - a. kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung;
 - b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
 - c. kenyamanan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung; dan
 - d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut terkait pengaturan aspek kenyamanan Bangunan Gedung di atur lebih lanjut di dalam Peraturan Bupati.

Pasal 21 ²⁰

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf d.

¹⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

¹⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

²⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (2) Ketentuan kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
 - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut terkait pengaturan aspek kemudahan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Ketentuan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di Dalam Tanah dan/atau Air dan/atau Prasarana atau Sarana Umum

Pasal 22²¹

- (1) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung.
- (2) Selain mengikuti standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan:
 - a. lokasi penempatan Bangunan Gedung;
 - b. arsitektur Bangunan Gedung;
 - c. sarana keselamatan;
 - d. struktur Bangunan Gedung; dan
 - e. sanitasi dalam Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan Gedung di dalam tanah harus memenuhi ketentuan:
 - a. RDTR dan/atau RTBL;
 - b. bukan untuk fungsi hunian;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang berada di dalam tanah; dan
 - d. keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung dibangun di luar tapak di dalam tanah selain mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibutuhkan persetujuan dari pihak terkait.

²¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (5) Bangunan Gedung di dalam dan/atau di atas permukaan air harus memenuhi ketentuan:
- a. RTRL, RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran;
 - e. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
 - f. mendapatkan persetujuan dari pihak terkait.
- (6) Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi ketentuan:
- a. RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana umum yang berada di atas, di bawahnya, dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (7) Dalam hal Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum, harus memenuhi ketentuan:
- a. RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana di dalam tanah;
 - d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
 - e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (8) PBG untuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) harus mendapat pertimbangan teknis TPA.
- (9) Dalam hal belum terdapat RTRL, RTRW, RDTR, dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, ayat (5) huruf a, ayat (6) huruf a, dan ayat (7) huruf a, penetapan peruntukan lokasi harus memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan TPA.

Pasal 23 ²²

- (1) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a ditetapkan dalam bentuk persyaratan jarak bebas Bangunan Gedung.
- (2) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan minimal untuk GSB, jarak antar Bangunan Gedung dengan batas-batas persil, jarak antar Bangunan Gedung dalam satu kapling, jarak antara As Jalan dengan pagar halaman yang diizinkan, dan jarak lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a ditetapkan bagi:
 - a. Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah;
 - b. Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah prasarana dan/atau sarana umum; dan
 - c. Bangunan Gedung yang dibangun di bawah dan/atau di atas permukaan air.
- (4) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. lokasi peletakan Bangunan Gedung harus mempertimbangkan kondisi geologis dan topografis yang aman bagi Bangunan Gedung di dalam tanah berdasarkan studi kelayakan;
 - b. berada pada daerah yang memiliki kondisi struktur lapisan dan sifat deformasi tanah relatif stabil untuk menahan beban dan penurunan tanah akibat penggalian atau beban Bangunan Gedung; dan
 - c. berada pada daerah yang memiliki kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir yang relatif rendah.
- (5) Dalam hal kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c relatif tinggi, perlu dilakukan upaya antisipasi terhadap risiko kebocoran atau rembesan air ke dalam Bangunan Gedung.
- (6) Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah harus sesuai ketentuan jenis fasilitas prasarana umum terpadu di bawah tanah yang harus diperhatikan dan/atau diintegrasikan saat membangun Bangunan Gedung di bawah tanah.

²² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (7) Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah yang direkomendasikan layak dan aman sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, berada pada kedalaman antara 0 m (nol meter) sampai dengan -30 m (minus tiga puluh meter) di bawah permukaan tanah.
- (8) Dalam hal Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar, bahan peledak, dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak, maka harus memenuhi ketentuan:
- lokasi Bangunan Gedung terletak di luar lingkungan perumahan atau berjarak tertentu dari jalan umum, jalan kereta api, dan Bangunan Gedung lain di sekitarnya sesuai persetujuan Pemerintah Daerah;
 - Bangunan Gedung yang didirikan harus terletak pada jarak tertentu dari batas persil atau Bangunan Gedung lainnya dalam persil sesuai persetujuan Pemerintah Daerah; dan
 - harus dapat menjamin keamanan keselamatan serta kesehatan Pengguna dan lingkungannya.
- (9) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian Bangunan Gedung tidak mengganggu fungsi dan kinerja prasarana dan sarana umum yang berada di atas dan/atau di bawahnya;
 - penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian Bangunan Gedung tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan/atau
 - lokasi penempatan Bangunan Gedung tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang.
- (10) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- lokasi peletakan Bangunan Gedung yang dekat dengan mata air harus melindungi keberadaan mata air tersebut, titik lokasinya, kapasitas pasokan air dan kontinuitas pasokannya, kualitas atau baku mutu airnya, maupun biota yang hidup di dalamnya;
 - posisi dan/atau jarak penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian bangunan yang berhubungan langsung dengan air, harus menjamin tidak

mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan dan/atau menimbulkan perubahan atau arus air yang dapat merusak lingkungan; dan/atau

- c. Bangunan Gedung tidak boleh mengganggu kegiatan transportasi air.
- (11) Ketentuan lokasi Penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c meliputi:
- a. Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak; dan
 - b. Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar atau bahan lain yang berbahaya.
- (12) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24²³

- (1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung di atas dan/atau dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b meliputi ketentuan:
- a. penampilan Bangunan Gedung;
 - b. tata ruang dalam; dan
 - c. keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan.
- (2) Perancangan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mempertimbangkan kaidah estetika Bangunan Gedung, bentuk, karakteristik arsitektur Bangunan Gedung, dan lingkungan prasarana atau sarana umum yang berada di sekitarnya serta tidak membahayakan Masyarakat sekitarnya.
- (3) Perancangan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mempertimbangkan prinsip umum rancangan tata ruang dalam untuk Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum.
- (4) Prinsip umum rancangan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:

²³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- a. kejelasan, kemudahan aksesibilitas dan orientasi, penciptaan hubungan visual antarruang, dan penciptaan suasana di dalam Bangunan Gedung yang dapat memberikan kesan yang nyaman, terbuka atau lapang, atau luas dan aman;
 - b. penerapan pola tata ruang dalam yang menggunakan prinsip sistem jalur, aktivitas di simpul, dan tetenger;
 - c. penerapan pola rancangan yang memperhatikan penggunaan warna, pola garis dan tekstur; dan
 - d. penyediaan ruang atau akses khusus yang menghubungkan dengan ruang luar atau terbuka secara langsung dengan permukaan tanah.
- (5) Ketentuan keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. perencanaan bentuk, penampilan, material maupun warna harus dirancang memenuhi kaidah keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan sesuai dengan fungsinya; dan
 - b. perencanaan Bangunan Gedung harus mempertahankan potensi unsur alami yang ada dalam tapak secara optimal dan mempertimbangkan keserasian Bangunan Gedung dengan potensi arsitektural lanskap yang ada.
- (6) Ketentuan keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) juga memperhatikan keserasian dalam hal tinggi Bangunan Gedung dan tinggi pagar dengan Bangunan di sebelahnya.
- (7) Keserasian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditunjukkan dengan adanya kesamaan tinggi atap Bangunan Gedung dan dinding Bangunan Gedung sedemikian rupa sehingga dapat membentuk garis lurus.
- (8) Tinggi suatu Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) pada suatu Jalan tidak boleh melebihi batas yang ditetapkan dalam Peraturan Bupati antar GSB yang berhadapan pada Jalan yang bersangkutan kecuali bila ditentukan lain dalam RDTR.
- (9) Dalam mengukur tinggi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8), tidak diperhitungkan ruang perlengkapan alat-alat, perlengkapan dekoratif, parapet yang tingginya tidak melebihi yang ditetapkan dalam Peraturan Bupati, tiang antena, dan:
- a. yang lebarnya tidak melebihi lebar permukaan Bangunan yang ditetapkan dalam Peraturan Bupati kecuali parapet;

- b. tidak disediakan akomodasi dalam bentuk dan waktu apapun;
 - c. tidak dipergunakan untuk maksud-maksud advertensi; dan
 - d. tidak menghalangi sudut cahaya yang dibutuhkan oleh jendela-jendela pada Bangunan tersebut.
- (10) Perletakan prasarana Bangunan Gedung tidak boleh menimbulkan adanya gangguan terhadap keindahan dari keadaan tempat itu.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tinggi atap dan dinding Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 25 ²⁴

- (1) Setiap Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum harus dilengkapi dengan fasilitas dan peralatan yang digunakan sebagai sarana keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf c dalam kondisi darurat seperti kebakaran, gempa, dan banjir.
- (2) Fasilitas dan peralatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. jalur penyelamatan dan pintu darurat;
 - b. tangga darurat dan/atau elevator darurat;
 - c. ruang kompartemen;
 - d. lampu dan tanda darurat;
 - e. sistem deteksi, alarm, dan komunikasi darurat;
 - f. sumber listrik darurat;
 - g. ruang pusat pengendali keadaan darurat;
 - h. sistem pengendalian asap;
 - i. perlengkapan alat pemadam api; dan
 - j. penggunaan konstruksi bangunan yang tahan api, tahan gempa, dan/atau kedap air.

Pasal 26 ²⁵

- (1) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf d di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana

²⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

²⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

umum, harus direncanakan mampu memikul semua jenis beban dan/atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layan struktur.

- (2) Struktur Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum paling sedikit harus direncanakan:
 - a. mampu menahan beban statis;
 - b. mampu menahan beban dinamik; dan
 - c. mampu menahan tekanan air tanah dan daya rembesan air tanah.
- (3) Perencanaan struktur Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum dilaksanakan sesuai ketentuan keandalan Bangunan Gedung.

Pasal 27²⁶

- (1) Setiap Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum yang memiliki bagian bangunan yang berada atau muncul di atas permukaan tanah harus dilengkapi dengan sanitasi dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf e berupa saluran drainase muka tanah (*surface drainage*) dan/atau saluran drainase bawah tanah (*sub surface drainage*).
- (2) Perencanaan sanitasi dalam Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum dilaksanakan sesuai ketentuan keandalan Bangunan Gedung.

Paragraf 5

Ketentuan Desain Prototipe/Purwarupa

Pasal 28²⁷

- (1) Desain prototipe/purwarupa dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung.
- (2) Pemerintah Daerah atau Masyarakat dapat menyusun desain prototipe/purwarupa.
- (3) Dalam menyusun desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud ayat (2), Pemerintah Daerah atau Masyarakat harus berdasarkan pada:
 - a. pemenuhan Standar Teknis;

²⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

²⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- b. pemenuhan ketentuan pokok tahan gempa;
 - c. pertimbangan kondisi geologis dan geografis;
 - d. pertimbangan ketersediaan bahan bangunan;
 - e. pemenuhan kriteria desain sesuai dengan kebutuhan pembangunan; dan
 - f. pertimbangan kemudahan pelaksanaan konstruksi.
- (4) Desain prototipe/purwarupa yang disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan dan ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (5) Desain prototipe/purwarupa yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicantumkan di dalam SIMBG.
 - (6) Dalam penggunaan desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik dapat melakukan penyesuaian, sepanjang tetap memperhatikan ketentuan persyaratan pokok tahan gempa.
 - (7) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.

Bagian Ketiga

Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 29²⁸

Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b meliputi:

- a. pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
- b. kegiatan pengawasan konstruksi; dan
- c. SMKK.

Paragraf 2

Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 30²⁹

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.

²⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

²⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahap:
 - a. persiapan pekerjaan;
 - b. pelaksanaan pekerjaan;
 - c. pengujian; dan
 - d. penyerahan.
- (4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berdasarkan kontrak kerja konstruksi.
- (5) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi menyusun dokumen pelaksanaan konstruksi sebagai dokumentasi seluruh tahapan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan setelah seluruh dokumen dalam tahap persiapan pekerjaan disetujui oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (7) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
 - a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basemen;
 - c. pekerjaan struktur atas;
 - b. pekerjaan arsitektur; dan
 - c. pekerjaan mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*).
- (8) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melakukan pengawasan pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (9) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (10) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan di awal dan di akhir pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan.
- (11) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi tidak dapat melanjutkan pekerjaan pada tahap selanjutnya sebelum Pemerintah Daerah melakukan inspeksi dan menyatakan dapat dilanjutkan.

- (12) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan setelah pekerjaan mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*) dinyatakan selesai dikerjakan.
- (13) Pernyataan selesai dikerjakan sebagaimana dimaksud pada ayat (12) diberikan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (14) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian pada tahap pengujian, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab melakukan penyesuaian hingga dinyatakan sesuai oleh Pemerintah Daerah.
- (15) Tahap penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dilakukan setelah penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 3

Kegiatan Pengawasan Konstruksi

Pasal 31³⁰

- (1) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b dilakukan oleh:
 - a. penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk pengawasan konstruksi; dan
 - b. penyedia jasa perencanaan konstruksi untuk pengawasan berkala.
- (2) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pengendalian waktu;
 - b. pengendalian biaya;
 - c. pengendalian pencapaian sasaran fisik; dan
 - d. tertib administrasi Bangunan Gedung.
- (3) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pengawasan persiapan konstruksi;
 - b. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi; dan

³⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- c. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi.
- (4) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pengawasan pada tahap perencanaan;
 - b. pengawasan persiapan konstruksi;
 - c. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi; dan
 - d. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi.
- (5) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi membuat laporan pengawasan konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan konstruksi.
- (6) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG.
- (7) Dalam hal Bangunan Gedung terbangun atau pelaksanaannya menggunakan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa pengawasan konstruksi, maka surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikeluarkan oleh Pengkaji Teknis berdasarkan hasil pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dari setiap penyedia jasa pengawasan konstruksi sesuai dengan lingkup pekerjaannya.

Paragraf 4

SMKK

Pasal 32 ³¹

- (1) Setiap pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus menerapkan SMKK.
- (2) Penyedia jasa yang harus menerapkan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penyedia jasa yang memberikan layanan:
 - a. konsultasi manajemen penyelenggaraan konstruksi;
 - b. konsultasi konstruksi pengawasan; dan
 - b. pekerjaan konstruksi.

³¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (3) SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (4) Standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan:
 - a. keselamatan keteknikan konstruksi;
 - b. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - c. keselamatan publik; dan
 - d. keselamatan lingkungan.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melakukan:
 - a. identifikasi bahaya;
 - b. penilaian risiko dan pengendalian risiko atau peluang (*hazard identification risk assessment opportunity*) pekerjaan konstruksi; dan
 - c. sasaran dan program keselamatan konstruksi, yang dibuat berdasarkan tahapan pekerjaan (*work breakdown structure*).
- (6) Ketentuan mengenai SMKK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 33³²

- (1) 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.
- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung, melalui kegiatan yang meliputi:
 - a. penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;

³² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- b. pelaksanaan sosialisasi, promosi, dan edukasi kepada Pengguna dan/atau Pengunjung Bangunan Gedung;
 - c. pelaksanaan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
 - d. pengelolaan rangkaian kegiatan Pemanfaatan, termasuk pengawasan dan evaluasi; dan
 - e. penyusunan laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala.
- (3) Keluaran pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung terdiri atas:
- a. dokumen rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala beserta laporannya secara periodik;
 - b. panduan praktis Penggunaan bagi Pemilik dan Pengguna; dan
 - c. dokumentasi seluruh tahap pemanfaatan.

Pasal 34 ³³

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c harus memenuhi standar Bangunan Gedung.
- (2) Standar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - b. pemeriksaan berkala.

Paragraf 2

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 35 ³⁴

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk Penyedia Jasa Konstruksi untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

³³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (4) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung meliputi:
 - a. prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - b. program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - d. standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Lingkup Pemeliharaan dan Perawatan meliputi komponen:
 - a. arsitektural;
 - b. struktural;
 - c. mekanikal;
 - d. elektrikal;
 - e. tata ruang luar; dan
 - f. tata gerha.
- (6) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. umur bangunan;
 - b. penyusutan;
 - c. kerusakan bangunan; dan/atau
 - d. peningkatan komponen bangunan.

Pasal 36 ³⁵

Pekerjaan Pemeliharaan meliputi jenis pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung.

Pasal 37 ³⁶

- (1) Pekerjaan Perawatan meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.

³⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

- (2) Pekerjaan Perawatan dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan bagian yang akan diubah atau diperbaiki.
- (3) Kerusakan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan kondisi tidak berfungsinya bangunan atau komponen bangunan yang disebabkan oleh:
 - a. penyusutan atau berakhirnya umur bangunan;
 - b. kelalaian manusia; atau
 - c. bencana alam.
- (4) Tingkat kerusakan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kerusakan:
 - a. ringan;
 - b. sedang; dan
 - c. berat.
- (5) Pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. rehabilitasi;
 - b. renovasi; dan
 - c. restorasi.
- (6) Pekerjaan Perawatan pada Bangunan Gedung bersejarah atau BGCB harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Daerah.

Pasal 38 ³⁷

- (1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5) huruf a dilakukan dalam rangka memperbaiki Bangunan Gedung yang telah rusak sebagian tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam kegiatan rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur maupun struktur Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedangkan komponen utilitas dapat berubah.

Pasal 39 ³⁸

- (1) Renovasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5) huruf b dilakukan dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat dengan mengubah atau tanpa

³⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

mengubah fungsi Bangunan Gedung, baik arsitektur, struktur, maupun utilitas bangunannya.

- (2) Dalam kegiatan renovasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur, komponen struktur, komponen mekanikal, komponen elektrik, dan komponen pemipaan Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula.

Pasal 40³⁹

Restorasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5) huruf c dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan untuk fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

Paragraf 3

Pemeriksaan Berkala

Pasal 41⁴⁰

- (1) Pemeriksaan berkala dilaksanakan secara teratur dan berkesinambungan dengan rentang waktu tertentu, untuk menjamin semua komponen Bangunan Gedung dalam kondisi laik fungsi.
- (2) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk proses perpanjangan SLF.
- (3) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara rinci dan sistematis pada seluruh komponen Bangunan Gedung.
- (4) Lingkup pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. tata cara pemeriksaan berkala Bangunan Gedung;
 - b. daftar simak dan evaluasi hasil pemeriksaan berkala; dan
 - c. jenis kerusakan komponen Bangunan Gedung.
- (5) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. struktural Bangunan Gedung;
 - c. mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. elektrik Bangunan Gedung; dan

³⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁴⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- e. tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (6) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau pengelola Bangunan Gedung.
- (7) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung dapat menunjuk penyedia jasa untuk melaksanakan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.

Bagian Kelima

Standar Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 42 ⁴¹

- (1) Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf d terdiri atas:
 - a. penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - b. peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - c. pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - d. pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
 - e. pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan mengenai Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam

Ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang Dilestarikan

Pasal 43 ⁴²

- (1) Ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf e terdiri atas:
 - a. penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan;
 - d. peran masyarakat;

⁴¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung

⁴² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 80 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

- e. pembinaan dan pengawasan; dan
 - f. pendanaan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai cagar budaya.

Bagian Ketujuh

Ketentuan Penyelenggaraan BGH

Paragraf 1

Umum

Pasal 44⁴³

- (1) Standar Teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada Bangunan Gedung Baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.
- (2) Pengenaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori:
- a. wajib (*mandatory*); atau
 - b. disarankan (*recommended*).
- (3) Pengenaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 45⁴⁴

Prinsip BGH meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman, serta rencana tindak;
- b. pengurangan (*reduce*) penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam, maupun sumber daya manusia;
- c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun nonfisik;
- d. penggunaan kembali (*reuse*) sumber daya yang telah digunakan sebelumnya;
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya Pelestarian;
- g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;

⁴³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 107 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁴⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 108 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- h. orientasi pada siklus hidup;
- i. orientasi pada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berkelanjutan; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan, dan manajemen dalam implementasi.

Pasal 46 ⁴⁵

- (1) BGH harus memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, serta Standar Teknis BGH sesuai dengan tahap penyelenggaraannya.
- (2) Tahap penyelenggaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahap:
 - a. pemrograman;
 - b. perencanaan teknis;
 - c. pelaksanaan konstruksi;
 - d. pemanfaatan; dan
 - e. Pembongkaran.
- (3) BGH diselenggarakan oleh:
 - a. Pemerintah Daerah untuk BGH milik daerah;
 - b. Pemilik BGH yang berbadan hukum atau perseorangan;
 - c. Pengguna dan/atau pengelola BGH yang berbadan hukum atau perseorangan; dan
 - d. penyedia jasa yang kompeten di bidang Bangunan Gedung.
- (4) Dalam penyelenggaraan BGH, penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d melibatkan Tenaga Ahli BGH.

Paragraf 2

Tahap Pemrograman

Pasal 47 ⁴⁶

- (1) Pemrograman BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf a harus dilakukan sejak awal dengan mempertimbangkan ketersediaan dan keberlanjutan pemenuhan sumber daya.

⁴⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 109 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁴⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 110 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (2) Pemrograman BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kesesuaian tapak;
 - b. penentuan objek Bangunan Gedung yang akan ditetapkan sebagai BGH;
 - c. kinerja BGH sesuai dengan tingkat kebutuhan;
 - d. metode penyelenggaraan BGH; dan
 - e. kelayakan BGH.
- (3) Ketentuan mengenai pemrograman BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Tahap Perencanaan Teknis

Pasal 48 ⁴⁷

- (1) Ketentuan tahap perencanaan teknis BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. pengelolaan tapak;
 - b. efisiensi penggunaan energi;
 - c. efisiensi penggunaan air;
 - d. kualitas udara dalam ruang;
 - e. penggunaan material ramah lingkungan;
 - f. pengelolaan sampah; dan
 - g. pengelolaan air limbah.
- (2) Ketentuan tahap perencanaan teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Tahap Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 49 ⁴⁸

- (1) Tahap pelaksanaan konstruksi BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf c merupakan konfirmasi pemenuhan ketentuan pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf b pada Bangunan Gedung yang telah dibangun.

⁴⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 112 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁴⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 113 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (2) Ketentuan Tahap pelaksanaan konstruksi BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 5

Tahap Pemanfaatan

Pasal 50⁴⁹

- (1) Ketentuan tahap pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf d berupa penerapan manajemen pemanfaatan meliputi:
- a. penyusunan SOP pemanfaatan BGH;
 - b. pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH; dan
 - c. Pemeliharaan kinerja BGH pada masa pemanfaatan.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH, ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak diberlakukan.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH, ketentuan tahap pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambahkan ketentuan kinerja BGH yang sudah ada pada masa pemanfaatan.

Paragraf 6

Tahap Pembongkaran

Pasal 51⁵⁰

Ketentuan tahap Pembongkaran BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf e meliputi:

- a. metode Pembongkaran dilakukan dengan tidak menimbulkan kerusakan untuk material yang bisa digunakan kembali; dan
- b. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.

⁴⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 115 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 116 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Paragraf 7

Standar BGH untuk Bangunan Gedung yang Sudah ada

Pasal 52⁵¹

- (1) Penyelenggaraan BGH pada Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH dilakukan dengan mengikuti:
 - a. prinsip adaptasi; dan
 - b. penerapan adaptasi.
- (2) Prinsip adaptasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada Bangunan Gedung yang sudah ada meliputi:
 - a. pemenuhan kelaikan fungsi dan ketentuan Bangunan Gedung;
 - b. pertimbangan biaya operasional pemanfaatan dan perhitungan tingkat pengembalian biaya yang diterima atas penghematan; dan
 - c. pencapaian target kinerja yang terukur secara signifikan sebagai BGH.
- (3) Penerapan adaptasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan metode yang efektif digunakan untuk menerapkan prinsip adaptasi pada Bangunan Gedung yang sudah ada.
- (4) Pengaturan penyelenggaraan BGH pada Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 8

H2M

Pasal 53⁵²

- (1) Kumpulan rumah tinggal dapat menyelenggarakan BGH melalui mekanisme H2M.
- (2) H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan secara kolektif atas inisiatif Masyarakat.
- (3) Penyelenggaraan H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

⁵¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 117 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 118 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Paragraf 9

Sertifikasi BGH

Pasal 54⁵³

- (1) Sertifikasi BGH diberikan untuk tertib pembangunan dan mendorong Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang memiliki kinerja terukur secara signifikan, efisien, aman, sehat, mudah, nyaman, ramah lingkungan, hemat energi dan air, dan sumber daya lainnya.
- (2) Sertifikat BGH diberikan berdasarkan kinerja BGH sesuai dengan peringkat:
 - a. BGH pratama;
 - b. BGH madya; dan
 - c. BGH utama.
- (3) Teknis mengenai penyelenggaraan Sertifikat BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 10

Penilaian Kinerja dan Insentif BGH

Pasal 55⁵⁴

- (1) Penilaian kinerja BGH pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf b meliputi kesesuaian pengelolaan tapak, efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan air, kualitas udara dalam ruang, penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan limbah, dan pengelolaan sampah.
- (2) Penilaian kinerja BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf c meliputi ketentuan pada tahap perencanaan teknis terhadap Bangunan Gedung yang telah dibangun.
- (3) Penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf d meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan Pemeliharaan kinerja BGH pada masa pemanfaatan.
- (4) Pemeliharaan kinerja BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada masa pemanfaatan dilakukan dengan membandingkan kinerja BGH pada tahap pemanfaatan dengan penetapan kinerja pelaksanaan konstruksi.

⁵³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 120 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 121 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (5) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) yang belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi BGH, penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud ayat (4) meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan kinerja BGH yang sudah ada pada masa pemanfaatan.
- (6) Penilaian kinerja ditetapkan berdasarkan ketentuan tentang pemenuhan Standar Teknis BGH.

Pasal 56 ⁵⁵

- (1) Pemilik dan/atau Pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian insentif dilakukan untuk mendorong penyelenggaraan BGH oleh Pemilik dan/atau pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Pemberian insentif dapat diberikan kepada pemilik dan/atau Pengelola BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. keringanan retribusi PBG dan keringanan jasa pelayanan;
 - b. kompensasi berupa tambahan koefisien lantai bangunan;
 - c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau bantuan jasa Tenaga Ahli BGH yang bersifat percontohan;
 - d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
 - e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi.
- (4) Pemberian insentif dapat diberikan kepada Masyarakat atau komunitas yang memiliki komitmen dalam pelaksanaan H2M berupa:
 - a. keringanan retribusi PBG;
 - b. dukungan sarana, prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan;
 - c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau pendampingan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah;
 - d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau

⁵⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 122 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi dalam rangka memperkenalkan praktik terbaik (*best practices*) penyelenggaraan BGH ke Masyarakat luas, laman internet, dan forum terkait dengan penyelenggaraan BGH.
- (5) Pemberian insentif BGH dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Kedelapan

Ketentuan Penyelenggaraan BGC

Pasal 57⁵⁶

- (1) Setiap BGC harus memenuhi standar teknis BGC sesuai fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Standar teknis BGC sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. prinsip BGC;
 - b. elemen BGC; dan
 - c. parameter BGC.
- (3) Selain pemenuhan Standar Teknis BGC sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Penyelenggaraan BGC harus terlebih dahulu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, serta Standar Teknis BGH sesuai dengan tahap penyelenggaraan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2).
- (4) Dalam hal BGC diselenggarakan sebagai bagian dari kota cerdas harus terkoneksi dengan infrastruktur dan jaringan kota yang akan diakses dan merupakan satu kesatuan sistem dengan BGC.

Pasal 58⁵⁷

- (1) BGC diselenggarakan dengan mempertimbangkan pemenuhan aspek manusia, lingkungan, dan teknologi, sebagaimana tertuang dalam prinsip BGC.
- (2) Penyelenggaraan BGC harus memenuhi ketentuan standar teknis BGC pada setiap tahapan penyelenggaraannya.
- (3) Standar teknis BGC diberlakukan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.

⁵⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Cerdas

⁵⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 8 dan Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Cerdas

- (4) Pemberlakuan standar teknis BGC pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibagi berdasarkan kategori:
 - a. wajib (*mandatory*);
 - b. disarankan (*recommended*); dan
 - c. sukarela (*voluntary*).
- (5) Tahapan penyelenggaraan BGC sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi tahap:
 - a. pemrograman;
 - b. perencanaan teknis;
 - c. pelaksanaan konstruksi;
 - d. pemanfaatan; dan
 - e. pembongkaran.

Pasal 59⁵⁸

Ketentuan mengenai Standar Teknis BGC sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2), pemberlakuan Standar Teknis BGC sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (4), dan tahapan penyelenggaraan BGC sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesembilan

Ketentuan Dokumen

Pasal 60⁵⁹

- (1) Setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi:
 - a. dokumen tahap perencanaan teknis;
 - b. dokumen tahap pelaksanaan konstruksi;
 - c. dokumen tahap pemanfaatan; dan
 - d. dokumen tahap Pembongkaran.
- (2) Dalam hal BGCB, selain dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB.

⁵⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Cerdas

⁵⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 186 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (3) Pengaturan mengenai dokumen tahap perencanaan teknis bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kesepuluh

Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 61⁶⁰

Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:

- a. Pemilik;
- b. Penyedia Jasa Konstruksi;
- c. TPA;
- d. TPT;
- e. Penilik;
- f. Sekretariat; dan
- g. pengelola Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Pemilik

Pasal 62⁶¹

- (1) Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a meliputi:
- a. Pemilik perseorangan;
 - b. Pemilik badan hukum;
 - c. pemegang hak atas tanah;
 - d. pihak penerima hak sewa atau hak pengelolaan atas bangunan gedung yang diberi kewenangan pengelolaan oleh Pemilik;
 - e. pengembang yang bertindak sebagai Pemilik/Pengelola sementara dalam rangka pelaksanaan proyek pembangunan;
 - f. Pemilik bersama atau asosiasi Pemilik bersama;

⁶⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 202 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁶¹ Muatan Lokal dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- g. instansi pemerintah pusat/Daerah atau badan usaha milik negara/Daerah yang memiliki bangunan gedung; dan
 - h. pihak lain yang secara hukum memiliki hak dan/atau kewenangan pengelolaan atas Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus, menyelenggarakan, dan/atau menjamin penyelenggaraan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (3) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki PBG sebelum pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
 - (4) Dalam hal Pemilik adalah badan hukum atau Pemilik bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf f, Pemilik wajib menunjuk secara tertulis Penanggung Jawab Teknis dan/atau Pengelola Bangunan Gedung yang memenuhi syarat kompetensi teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (5) Pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e wajib memastikan pada saat serah terima:
 - a. seluruh pekerjaan pelaksanaan telah sesuai dengan dokumen perencanaan yang memperoleh PBG;
 - b. seluruh persyaratan teknis, keselamatan, dan lingkungan telah dipenuhi; dan
 - c. menyerahkan dokumen lengkap kepada Pemilik akhir termasuk dokumen SLF atau bukti permohonan/pemenuhan persyaratan SLF serta manual pemeliharaan dan catatan *as-built*.
 - (6) Pihak penerima hak sewa atau pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, hanya dapat melakukan tindakan pengelolaan, pemanfaatan, atau perubahan fungsi apabila terdapat kewenangan tertulis dari Pemilik dan tetap tunduk pada kewajiban Pemilik sebagaimana diatur dalam Perda ini; dalam hal terjadi pelanggaran, Pemilik dan/atau penerima hak dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan.
 - (7) Pemilik bertanggung jawab atas pelaksanaan pemeriksaan laik fungsi dan pemeriksaan berkala bangunan gedung.

Paragraf 3

Penyedia Jasa Konstruksi

Pasal 63 ⁶²

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b meliputi:
 - a. penyedia jasa perencanaan;
 - b. manajemen konstruksi;
 - c. penyedia jasa pengawasan konstruksi;
 - d. penyedia jasa pelaksanaan;
 - e. penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan;
 - f. penyedia jasa pengkajian teknis; dan
 - g. penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.
- (3) Manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memberikan layanan untuk mengimplementasikan metode manajemen proyek secara khusus untuk mengelola desain, konstruksi, dan perencanaan proyek, mencakup koordinasi, administrasi, pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung, dan pengelolaan sumber daya dari awal hingga akhir.
- (4) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung serta pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (5) Penyedia jasa pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.
- (6) Penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e memberikan layanan jasa dalam rangka menjaga Bangunan Gedung agar selalu laik fungsi.

⁶² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 203 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (7) Penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f memberikan layanan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan/atau melakukan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung yang dituangkan dalam surat pernyataan kelaikan fungsi atau laporan pemeriksaan berkala.
- (8) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g memberikan layanan jasa pembongkaran yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pekerjaan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (9) Penyelenggaraan penyedia jasa konstruksi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

TPA

Pasal 64⁶³

- (1) Pemerintah Daerah memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:
 - a. perguruan tinggi atau pakar; dan
 - b. Profesi Ahli.
- (3) Anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
 - a. arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
 - b. struktur Bangunan Gedung;
 - c. mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. elektrik Bangunan Gedung;
 - e. sanitasi, drainase, perpipaan (plumbing), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
 - f. BGCB;
 - g. BGH;
 - h. pertamanan atau lanskap;
 - i. tata ruang dalam Bangunan Gedung;

⁶³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 232 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- j. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - k. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
 - l. keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- (4) TPA mempunyai tugas:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
 - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (5) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RDTR dan/ atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah terkait informasi KRK atau KKPR.
- (6) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.
- (7) Dalam hal sertifikasi BGH, TPA melakukan proses verifikasi daftar simak penilaian kinerja BGH beserta dokumen pembuktiannya dan menetapkan peringkat BGH berdasarkan hasil verifikasi penilaian kinerja.
- (8) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggung jawabkan.
- (9) Tata cara pemilihan anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tata cara pelaksanaan tugas TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 5

TPT

Pasal 65 ⁶⁴

- (1) Anggota TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf d meliputi:
- a. pejabat struktural pada Perangkat Daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung;
 - b. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan;
 - c. pejabat struktural dari Perangkat Daerah lain terkait Bangunan Gedung; dan/atau

⁶⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 235 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- d. pejabat fungsional dari Perangkat Daerah lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) Pejabat fungsional dan struktural sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat berasal dari organisasi perangkat daerah yang membidangi:
- a. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - b. penataan ruang dan lingkungan;
 - c. kebakaran; dan/atau
 - d. ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan Masyarakat.
- (3) TPT mempunyai tugas:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
 - b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan;
 - c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan
 - d. dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas TPT dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen RTB dapat dibantu oleh TPA.
- (4) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (5) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan ketentuan:
- a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPT sesuai dengan bidang keahliannya; dan
 - b. pertanggungjawaban TPT sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

Paragraf 6

Penilik

Pasal 66⁶⁵

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud Pasal 61 huruf e ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai aparatur sipil negara.
- (3) Penilik memiliki tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara administratif agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penilik menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara profesional, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (5) Tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan pada masa:
 - a. konstruksi;
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
 - c. Pembongkaran.
- (6) Tata cara pelaksanaan tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 7

Sekretariat

Pasal 67⁶⁶

- (1) Sekretariat merupakan tim yang ditugaskan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- (3) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki tugas dalam:
 - a. penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan PBG, SLF perpanjangan, dan RTB;
 - b. pembentukan dan penugasan TPA;
 - c. pembentukan dan penugasan TPT;
 - d. administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik; dan

⁶⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 236 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁶⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 237 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- e. pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- (4) Tata cara pelaksanaan tugas Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf

7

Pengelola Bangunan Gedung

Pasal 68⁶⁷

- (1) Pengelola Bangunan Gedung merupakan organisasi yang bertanggung jawab atas pengelolaan Bangunan Gedung.
- (2) Pengelolaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. pelaksanaan operasional Bangunan Gedung;
 - b. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - c. pembaharuan SOP yang telah digunakan.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal, pengelolaan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik.
- (4) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk penyedia jasa atau tenaga ahli atau terampil.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan badan usaha yang melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi bidang pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (6) Tenaga ahli atau terampil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan orang perorangan yang memiliki kompetensi keahlian atau kompetensi keterampilan bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (7) Teknis penyelenggaraan pengelola bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

⁶⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 244 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

BAB V

PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 69⁶⁸

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
- (2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.
- (4) Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43.

Bagian Kedua

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 70⁶⁹

- (1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi.
- (2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

⁶⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 250 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁶⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 251 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 71 ⁷⁰

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Standar Teknis.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh pemohon dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. menggunakan ketentuan pokok tahan gempa;
 - b. menggunakan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung; atau
 - c. direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.
- (5) Dokumen rencana teknis yang disediakan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap.
- (6) Untuk memastikan aksesibilitas dan kualitas layanan perencanaan teknis Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah memberikan insentif dan kemudahan akses bagi pemohon dengan kriteria tertentu.
- (7) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3

PBG

Pasal 72 ⁷¹

- (1) Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi.

⁷⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 252 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁷¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 253 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Ged

- (2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
- (3) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi.
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proses:
 - a. konsultasi perencanaan; dan
 - b. penerbitan.
- (5) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a.
- (6) Proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
 - a. pendaftaran;
 - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
 - c. pernyataan pemenuhan Standar Teknis.
- (7) Konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a diselenggarakan tanpa dipungut biaya.
- (8) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.
- (9) Pemohon atau Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (8) menyampaikan informasi:
 - a. Data Pemohon atau Pemilik;
 - b. Data Bangunan Gedung; dan
 - c. Dokumen Rencana Teknis.
- (10) Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditambahkan dokumen rencana pertelaan.
- (11) Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9).
- (12) Setelah informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.

- (13) Dalam hal permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengembang perumahan, pemohon PBG wajib menyertakan bukti penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum secara administratif kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman.
- (14) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan perolehan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (13) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Pelaksanaan dan Pengawasan Kontruksi Bangunan Gedung

Pasal 73 ⁷²

- (1) Pelaksanaan kontruksi dimulai setelah pemohon mendapatkan PBG.
- (2) Pemohon harus menyampaikan informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan kontruksi kepada dinas teknis melalui SIMBG.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disampaikan sebelum pelaksanaan kontruksi dimulai.
- (4) Dalam hal pemohon tidak menyampaikan informasi sebagai mana dimaksud pada ayat (2), dinas teknis meminta klarifikasi kepada pemohon melalui SIMBG.
- (5) Klarifikasi sebagai mana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan paling banyak 2 (dua) kali dalam kurun waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan PBG.
- (6) Dalam hal pemohon tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah klarifikasi sebagai mana dimaksud dalam ayat (4) dilakukan, PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (7) Dalam hal PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pemohon harus mengulangi pendaftaran.
- (8) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (8) huruf a.

Pasal 74 ⁷³

- (1) Pengawasan kontruksi Bangunan Gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan kontruksi atau kegiatan manajemen kontruksi pembangunan Bangunan Gedung.

⁷² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 263 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁷³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 264 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (2) Penagwasan kontruksi sebagai mana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara pelaksanaan kontruksi dengan PBG.
- (3) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Pasal 75 ⁷⁴

- (1) Dinas Teknis melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung setelah mendapatkan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (9).
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai bentuk pengawasan dari Pemerintah Daerah yang dapat menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.
- (3) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basemen;
 - c. pekerjaan struktur atas, arsitektur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*); dan
 - d. pengetesan dan pengujian (*testing and commisioning*).
- (4) Pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah Dinas Teknis mendapatkan informasi dari Pemohon.
- (5) Dalam hal inspeksi tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemohon dapat melanjutkan pelaksanaan konstruksi ke tahap berikutnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Dalam hal pekerjaan rehabilitasi, renovasi, dan restorasi, inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap sesuai pekerjaan yang dilaksanakan.
- (7) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali sesuai kebutuhan pada setiap tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (8) Dinas Teknis juga dapat melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung setelah memperoleh informasi dari pengaduan Masyarakat atau laporan dari kecamatan, kelurahan, rukun tetangga dan/atau rukun warga.

⁷⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 265 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 76 ⁷⁵

- (1) Dinas Teknis menyampaikan informasi kepada Pemohon terkait jadwal inspeksi pada setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) melalui SIMBG.
- (2) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dinas Teknis menugaskan Penilik.
- (3) Pada saat inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus menyampaikan laporan pengawasan konstruksi kepada Penilik.
- (4) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada hasil pengamatan kondisi lapangan dan laporan pengawasan konstruksi terhadap kesesuaian dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK.
- (5) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membuat berita acara sebagai hasil inspeksi setiap tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 77 ⁷⁶

- (1) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK, Penilik melaporkan kepada Dinas Teknis.
- (2) Dalam hal ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait pemenuhan ketentuan tata bangunan, Pemilik harus melakukan penyesuaian konstruksi terhadap ketentuan tata bangunan.
- (3) Dalam hal Pemilik tidak melakukan penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemilik harus mengurus ulang PBG.
- (4) Dalam hal penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau pengurusan ulang PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dilakukan oleh Pemilik, Dinas Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga pengurusan ulang PBG selesai.
- (5) Dalam hal ketidaksesuaian pelaksanaan konstruksi dengan ketentuan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditindaklanjuti oleh Pemilik, Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi.

⁷⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 266 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁷⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 267 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 78 ⁷⁷

- (1) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) terkait pemenuhan ketentuan keandalan Bangunan Gedung, Pemilik harus mengurus ulang PBG.
- (2) Ketentuan pengurusan ulang PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan jika ketidaksesuaian disebabkan kondisi lapangan.
- (3) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian disebabkan oleh kondisi lapangan, Penilik meminta justifikasi teknis kepada Pemilik.
- (4) Dalam hal Pemilik tidak menyediakan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka Pemerintah Daerah dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga Pemilik memberikan justifikasi teknis.
- (5) Dalam hal penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah dilaksanakan atau justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sudah disampaikan, Dinas Teknis menyatakan pelaksanaan konstruksi dapat dilanjutkan Kembali.
- (6) Dalam hal Pemilik tidak menyampaikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 6 (enam) bulan sejak ditemukan ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (7) Dalam hal terjadi perubahan dan/atau penyesuaian pelaksanaan konstruksi terhadap PBG selama proses pelaksanaan konstruksi, harus mendapat persetujuan dari penyedia jasa perencanaan teknis.

Pasal 79 ⁷⁸

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) Pemilik harus menyampaikan dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung kepada Penilik pada saat inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1).

⁷⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 268 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁷⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 269 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (2) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada hasil pengamatan kondisi lapangan dan dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan PBG dan/ atau ketentuan SMKK.
- (3) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK, Penilik melaporkan kepada Dinas Teknis.
- (4) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian berdasarkan hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terhadap PBG, Penilik memberikan rekomendasi kepada Pemilik.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
 - a. penyesuaian konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG; atau
 - b. pengurusan ulang PBG.
- (6) Rekomendasi penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a harus ditindaklanjuti dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Penilik sesuai dengan kompleksitas penyesuaiannya.
- (7) Dalam hal Pemilik tidak menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Dinas Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga rekomendasi terpenuhi.
- (8) Dalam hal Pemilik telah menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Dinas Teknis menyatakan pelaksanaan konstruksi dapat dilanjutkan Kembali.
- (9) Penilik membuat berita acara sebagai hasil inspeksi setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3).
- (10) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 80 ⁷⁹

- (1) Inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) dilanjutkan dengan tahap pengujian (*commissioning test*).
- (2) Tahap pengujian (*commissioning test*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah semua instalasi mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*) Bangunan Gedung terpasang.

⁷⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 270 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (3) Tahap pengujian (*commissioning test*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan instalasi mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*) Bangunan Gedung terpasang dan berfungsi seluruhnya sesuai dengan rencana teknis.
- (4) Dalam pelaksanaan pengujian (*commissioning test*), penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melibatkan institusi dan/atau perangkat Daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung.
- (5) Hasil pengujian (*commissioning test*) dituangkan dalam bentuk berita acara yang ditandatangani oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi dan institusi dan/atau perangkat Daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung.
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus diunggah dalam SIMBG oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Pasal 81 ⁸⁰

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengujian (*commissioning test*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) dilaksanakan oleh Penilik.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 70 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, hasil pengujian (*commissioning test*) dituangkan dalam bentuk berita acarayang ditandatangani oleh Penilik.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 70 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

⁸⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 271 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 82 ⁸¹

- (1) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik membuat daftar simak hasil pemeriksaan kelaikan fungsi berdasarkan laporan pengawasan, hasil inspeksi, dan hasil pengujian (*commissioning test*).
- (2) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat setelah pelaksanaan konstruksi selesai.
- (3) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang dibangun tanpa penyedia jasa pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi.
- (5) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (6) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikeluarkan sebelum serah terima akhir (*final hand over*).
- (7) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikeluarkan berdasarkan laporan pelaksanaan konstruksi dari Pemilik.
- (8) Laporan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi :
 - a. dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
 - b. surat pernyataan Pemilik bahwa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung telah selesai dilakukan sesuai dengan PBG.
- (9) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dikeluarkan sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan.
- (10) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) atau ayat (5), dan gambar Bangunan Gedung

⁸¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 272 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

terbangun (*as-built drawing*) harus diunggah dalam SIMBG oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Pemilik.

Pasal 83 ⁸²

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (4) dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (2) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan untuk setiap Bangunan Gedung.

Pasal 84 ⁸³

- (1) Dinas Teknis menindaklanjuti surat pernyataan kelaikan fungsi dengan penerbitan SLF dan surat kepemilikan Bangunan Gedung.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperoleh oleh Pemilik sebelum Bangunan Gedung dapat dimanfaatkan.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Dokumen SLF;
 - b. Lampiran dokumen SLF; dan
 - c. Label SLF.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 85 ⁸⁴

- (1) Surat kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) meliputi:
 - a. SBKBG;
 - b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun; atau
 - c. sertifikat hak milik satuan rumah susun.

⁸² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 273 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁸³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 274 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁸⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 275 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (2) SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. dokumen SBKBG; dan
 - b. lampiran dokumen SBKBG.
- (3) Dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi informasi mengenai:
 - a. kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung.
 - b. alamat Bangunan Gedung;
 - c. status hak atas tanah;
 - d. nomor PBG; dan
 - e. nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.
- (4) Lampiran dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi informasi:
 - a. surat perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. akta pemisahan;
 - c. gambar situasi; dan/atau
 - d. akta fidusia bila dibebani hak.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 86 ⁸⁵

Penerbitan sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun dan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf b dan huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Kumpulan Bangunan Gedung yang Dibangun Dalam Satu Kawasan

Pasal 87 ⁸⁶

- (1) Pembangunan kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan harus menggunakan penyedia jasa.
- (2) Kumpulan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang sama saat PBG diajukan.

⁸⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁸⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 281 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (3) Kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama diterbitkan PBG kolektif.
- (4) Dalam pendaftaran konsultasi PBG kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dokumen rencana teknis dilengkapi dengan dokumen masterplan kawasan beserta gambar detailnya.
- (5) Dalam proses konsultasi, pemeriksaan dokumen rencana teknis dan dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh TPA.
- (6) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui tahap :
 - a. pemeriksaan dokumen masterplan kawasan;
 - b. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan
 - c. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (plumbing).
- (7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dan huruf c dilakukan jika dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.
- (9) Dokumen PBG kolektif dilengkapi dengan keterangan lokasi peletakan Bangunan Gedung di dalam masterplan.

Paragraf 6

SLF yang Sudah Ada

Pasal 88 ⁸⁷

- (1) Pemerintah Pusat mempercepat proses SLF Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) untuk pembinaan Bangunan Gedung.
- (2) Untuk percepatan proses sertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Pusat bekerja sama dengan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya dan Masyarakat terkait Bangunan Gedung melakukan upaya:
 - a. pendataan Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) yang belum memiliki SLF;
 - b. peningkatan kesadaran Pemilik untuk melakukan proses SLF;

⁸⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 282 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- c. pelopori pengurusan penerbitan SLF Bangunan Gedung yang menjadi tanggung jawabnya;
 - d. pemberdayaan Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis perolehan SLF secara bertahap;
 - e. peningkatan kapasitas atau kemampuan pengkajian teknis pada Bangunan Gedung yang sudah ada;
 - f. peningkatan kelembagaan penyelenggaraan TPT dalam rangka proses SLF;
 - g. fasilitasi pengkajian teknis untuk penerbitan SLF Bangunan Gedung tertentu sebagai bentuk pelayanan kepada publik sesuai kemampuannya;
 - h. peningkatan koordinasi dalam rangka percepatan pemberian rekomendasi oleh instansi teknis terkait di daerah;
 - i. peningkatan pelayanan instansi teknis terkait dalam memberikan rekomendasi yang dibutuhkan untuk penerbitan SLF secara mudah dan tanpa dipungut biaya; dan
 - j. pelibatan peran Masyarakat dalam memperoleh SLF.
- (3) Penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) terdiri atas:
- a. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*);
 - b. permohonan surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis; dan
 - c. penerbitan SLF dan SBKBG.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan yang menjadi tanggung jawab Pemilik.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan oleh:
- a. Pemilik dengan kompleksitas sederhana yang bersertifikat pengkajian teknis.
 - b. Pemilik dalam hal memiliki unit atau tenaga internal yang bersertifikat pengkajian teknis; atau
 - c. penyedia jasa Pengkaji Teknis yang bersertifikat pengkajian teknis.
- (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan oleh TPT dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (7) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan melalui tahap :
- a. proses pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kondisi Bangunan Gedung.

- b. proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
 - c. proses penyusunan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (8) Proses pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan untuk mengetahui:
 - a. kelengkapan dokumen; dan
 - b. kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun.
- (9) Pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan terhadap ketersediaan dokumen yang dibutuhkan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (10) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (9) meliputi:
 - a. dokumen data umum Bangunan Gedung;
 - b. dokumen PBG dan f atau rencana teknis; dan
 - c. dokumen pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung atau gambar terbangun (*as-built drawing*).
- (11) Pemeriksaan kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b dilakukan terhadap :
 - a. identitas Pemilik;
 - b. kondisi Bangunan Gedung;
 - c. kesesuaian dengan KRK atau KKPR;
 - d. dokumen PBG atau rencana teknis atau gambar terbangun (*as-built drawing*) diperiksa kesesuaiannya dengan Bangunan Gedung terbangun; dan
 - e. informasi pelaksanaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (12) Dalam hal dokumen PBG tidak ada, dapat diganti dengan dokumen rencana teknis atau gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*).
- (13) Gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (10) paling sedikit memuat aspek keselamatan yang meliputi:
 - a. dimensi balok dan kolom Bangunan Gedung beserta perletakannya;
 - b. jalur evakuasi (*mean of egress*);
 - c. sistem proteksi kebakaran;
 - d. sistem proteksi petir; dan
 - e. sistem instalasi listrik.
- (14) Proses pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a meliputi :

- a. penyusunan daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung; dan
 - b. pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap daftar simak.
- (15) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b dilakukan baik untuk:
- a. Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF; atau
 - b. Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF.
- (16) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) untuk penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b meliputi tahapan :
- a. melakukan analisis terhadap kondisi Bangunan Gedung terbangun dengan Standar Teknis pada saat dibangun; atau
 - b. dalam hal Bangunan Gedung terbangun ingin disesuaikan dengan Standar Teknis terbaru, perlu dilakukan evaluasi; dan
 - c. menyusun laporan dan rekomendasi kondisi Bangunan Gedung.
- (17) Surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf c memuat keterangan bahwa Bangunan Gedung tersebut laik fungsi yang ditandatangani oleh penanggung jawab pengkajian teknis.

Pasal 89 ⁸⁸

- (1) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung dinyatakan telah memenuhi Standar Teknis, penyedia jasa pengkajian teknis menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf c dan memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi disertai rekomendasi pengajuan perubahan PBG.
- (2) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan ringan, penyedia jasa pengkajian teknis menyusun laporan

⁸⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 283 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada dalam Pasal 88 ayat (16) huruf c dan memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi disertai rekomendasi perbaikan Bangunan Gedung.

- (3) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan sedang atau berat, penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf c memberikan rekomendasi perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan sedang atau berat, dan/atau tidak memenuhi Standar Teknis, penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf c memberikan rekomendasi perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung dan pengajuan permohonan perubahan PBG.
- (5) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (16) huruf a dan huruf b untuk Bangunan Gedung yang belum memiliki PBG, penyedia jasa pengkajian teknis selain menyusun laporan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga merekomendasikan kepada Pemilik untuk mengurus PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ini.
- (6) Penyedia jasa pengkajian teknis melakukan verifikasi terhadap perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang telah dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (7) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menyatakan perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) telah dilaksanakan sesuai rekomendasi, penyedia jasa pengkajian teknis memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung kepada Pemilik atau Pengguna.

Pasal 90 ⁸⁹

Dalam hal pengkajian teknis dilakukan oleh TPT, pelaksanaan pengkajian teknis mutatis mutandis dengan Pasal 89.

Pasal 91 ⁹⁰

- (1) Proses permohonan surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (3) huruf b dilakukan melalui pendaftaran dokumen permohonan SLF Bangunan Gedung.
- (2) Permohonan SLF Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik kepada Dinas Teknis.
- (3) Dalam hal dokumen permohonan SLF dinyatakan tidak lengkap, Dinas Teknis memberikan catatan kekurangan dokumen kepada Pemilik untuk dilengkapi.
- (4) Untuk melakukan pemeriksaan kebenaran dokumen permohonan SLF, Dinas Teknis melakukan verifikasi terhadap:
 - a. hasil pemeriksaan kesesuaian dokumen permohonan SLF; dan
 - b. kondisi lapangan dengan laporan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (5) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditemukan ketidaksesuaian dan/atau ketidakbenaran, Dinas Teknis menolak melalui surat pemberitahuan dan menyatakan bahwa proses permohonan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis harus diulang.

Pasal 92 ⁹¹

- (1) Penerbitan SLF dan SBKBG untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dalam Pasal 88 ayat (3) huruf c dilakukan setelah surat pernyataan pemenuhan standar dikeluarkan oleh Dinas Teknis melalui SIMBG setelah hasil pemeriksaan kesesuaian atau kebenaran dokumen permohonan SLF, verifikasi lapangan, dan/atau hasil konfirmasi dinyatakan sudah sesuai dan benar.

⁸⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 284 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁹⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 285 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁹¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 286 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (2) Dalam hal permohonan penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG, proses penerbitan SLF dilakukan bersamaan dengan proses penerbitan PBG sesuai dengan ketentuan SIMBG.
- (3) Dalam hal bangunan rumah tinggal belum memiliki SBKBG, Pemilik dapat mengajukan SLF untuk memperoleh SBKBG.
- (4) Proses penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan mutatis mutandis sesuai dengan ketentuan penerbitan PBG dalam Pasal 72 ayat (4) huruf b.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 93⁹²

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

⁹² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 293 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 94 ⁹³

- (1) Dalam hal bagian Bangunan Gedung dimiliki atau dimanfaatkan oleh lebih dari satu pihak, para Pengguna bagian Bangunan Gedung menunjuk Pengelola Bangunan Gedung.
- (2) Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta perpanjangan SLF.

Paragraf 2

Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung Berkala

Pasal 95 ⁹⁴

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna untuk mengetahui kelaikan fungsi seluruh atau sebagian Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau prasarana dan sarana Bangunan Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
 - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. komponen perpipaan Bangunan Gedung; dan
 - e. komponen tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis untuk melakukan pemeriksaan berkala sebagai mana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh standar teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit 6 (enam) bulan sekali.
- (6) Pemeriksaan perkala dapat dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual;
 - b. pemeriksaan mutu bahan;
 - c. analisa model; dan/atau

⁹³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 294 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁹⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 295 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- d. uji beban.
- (7) Hasil pemeriksaan berkala dituangkan dalam bentuk laporan.

Paragraf 3

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 96 ⁹⁵

- (1) Pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau prasarana dan sarana Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
 - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. komponen elektrikal Bangunan Gedung;
 - e. komponen perpipaan (plumbing) Bangunan Gedung;
 - f. komponen tata gerha Bangunan Gedung; dan
 - g. komponen ruang luar Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik atau Pengguna dapat menggunakan penyedia jasa untuk melakukan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh Standar Teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (6) Pekerjaan Pemeliharaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pembersihan;
 - b. perapihan;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;

⁹⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 296 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- e. perbaikan; dan/atau
 - f. penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung.
- (7) Pekerjaan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan berdasarkan pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung.
 - (8) Hasil Pemeliharaan dituangkan dalam bentuk laporan.
 - (9) Pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rehabilitasi;
 - b. renovasi; atau
 - c. restorasi.
 - (10) Pemilik atau Pengguna harus memperoleh PBG sebelum pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dapat dimulai.
 - (11) Perolehan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (4) huruf b.

Paragraf 4

Perpanjangan Laik Fungsi Sertifikat Bangunan Gedung

Pasal 97⁹⁶

- (1) SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) harus diperpanjang dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan deret; dan
 - b. 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung lainnya.
- (3) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (4) Kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan kesesuaian kondisi lapangan, dan/atau gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) terhadap SLF terakhir serta Standar Teknis.
- (5) Dalam hal gambar Bangunan Gedung terbangun (*asbuilt drauings*) tidak sesuai dengan kondisi lapangan, Pemilik atau Pengguna harus melakukan penyesuaian terhn gedung terhadap gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*).
- (6) Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi jika kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sesuai dengan SLF terakhir.

⁹⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 297 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (7) Pembiayaan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan tanggung jawab Pemilik atau Pengguna.

Pasal 98 ⁹⁷

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (3) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (2) Dinas Teknis dapat memberikan bantuan teknis berupa pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (3) untuk rumah tinggal tunggal dan deret sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (2) huruf a.
- (3) Penyedia jasa pengkajian teknis atau Dinas Teknis menyusun daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan laporan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (7) yang diberikan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (5) Penyedia jasa pengkajian teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
 - a. surat pernyataan kelaikan fungsi; dan/atau
 - b. rekomendasi.
- (7) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dikeluarkan jika Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (8) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan biaya retribusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 99 ⁹⁸

- (1) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (6) huruf b dikeluarkan dalam hal Bangunan Gedung dinyatakan belum laik fungsi.
- (2) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rekomendasi perbaikan tanpa pembaruan PBG;
 - b. rekomendasi pembaruan PBG tanpa perbaikan; atau

⁹⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 298 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁹⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 299 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- c. rekomendasi pembaruan PBG dengan perbaikan.
- (3) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikeluarkan jika:
 - a. kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) Bangunan Gedung sesuai dengan SLF terakhir; dan
 - b. perbaikan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan ringan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan bersamaan dengan surat pernyataan kelaikan fungsi.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikeluarkan jika kondisi terkini Bangunan Gedung dan gambar terbangun (*as-built drawings*) sesuai dengan Standar Teknis, namun belum sesuai dengan SLF yang terakhir.
- (6) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dikeluarkan jika:
 - a. kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) Bangunan Gedung tidak sesuai dengan Standar Teknis dan tidak sesuai dengan SLF terakhir.
 - b. perubahan pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan; dan/atau
 - c. perbaikan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang atau berat.
- (7) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c disertai dengan perkiraan jangka waktu yang dibutuhkan untuk memenuhi rekomendasi tersebut.
- (8) Perkiraan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun.

Pasal 100 ⁹⁹

- (1) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2).
- (2) Dalam hal rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf a telah ditindaklanjuti dengan perbaikan oleh Pemilik atau Pengguna, penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi.
- (3) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (6) huruf a dan Pasal 99 ayat (4) Pemilik atau Pengguna mengajukan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah.

⁹⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 300 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (4) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c tidak melalui proses konsultasi.
- (5) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan bersamaan dengan PBG baru.

Pasal 101¹⁰⁰

- (1) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (4) huruf b.
- (2) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c, Pemilik atau Pengguna dapat mengajukan surat keterangan pemanfaatan sementara kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (3) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai dasar pemanfaatan sementara Bangunan Gedung.
- (4) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan surat rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c yang dilengkapi dengan:
 - a. surat pernyataan kesediaan melakukan perbaikan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna; dan
 - b. surat pernyataan tanggung jawab risiko kegagalan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna.
- (5) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan dengan ketentuan :
 - a. berlaku sementara selama perkiraan waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (8); dan
 - b. surat keterangan pemanfaatan sementara tidak dapat diperpanjang.
- (6) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan tidak berlaku jika :

¹⁰⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 301 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- a. Pemohon atau Pengguna tidak mulai menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat keterangan pemanfaatan sementara diterbitkan; atau
- b. Pemohon atau Pengguna tidak memenuhi rekomendasi dalam jangka waktu ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (7).

Pasal 102 ¹⁰¹

- (1) Dalam hal SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 sudah tidak berlaku, SBKBG dinyatakan tidak berlaku serta pelayanan utilitas umum dicabut hingga Pemilik atau Pengguna memperoleh SLF Kembali.
- (2) Pengajuan perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (4) dan Pasal 101 ayat (1) serta pengajuan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna melalui SIMBG.
- (3) SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan tanpa dipungut biaya.

Paragraf 5

Penatausahaan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 103 ¹⁰²

- (1) Penatausahaan SBKBG dilaksanakan dalam hal sebagian atau seluruh isi SBKBG sudah tidak sesuai dengan keadaan yang ada.
- (2) Penatausahaan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila terjadi :
 - a. peralihan hak SBKBG;
 - b. pembebanan hak SBKBG;
 - c. penggantian SBKBG;
 - d. perubahan SBKBG;
 - e. penghapusan SBKBG; atau

¹⁰¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 302 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁰² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 303 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- f. perpanjangan SBKBG
- (3) Penatausahaan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan biaya.

Pasal 104 ¹⁰³

- (1) Peralihan hak SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf a dapat dilakukan melalui jual beli, pewarisan, tender, atau perbuatan pemindahan hak lainnya.
- (2) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (3) Permohonan peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli paling sedikit harus melampirkan dokumen:
 - a. akta notaris; dan
 - b. SBKBG
- (4) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara pewarisan paling sedikit harus melampirkan dokumen :
 - a. SBKBG;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.
- (5) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan melalui tender, pendaftaran dilakukan dengan menunjukkan kutipan risalah tender yang dibuat oleh pejabat tender dari kelompok kerja pengadaan yang berwenang.

Pasal 105 ¹⁰⁴

- (1) Peralihan hak SBKBG yang dilakukan terhadap Bangunan Gedung yang di bangun di atas tanah milik sendiri, pihak yang menerima hak membuat perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemilik tanah.

¹⁰³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 304 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁰⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 305 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (2) Peralihan hak SBKBG yang dilakukan terhadap Bangunan Gedung yang di bangun di atas tanah milik pihak lain, pihak yang mengalihkan hak harus mendapat persetujuan Pemilik tanah.
- (3) Pihak yang mengalihkan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersama dengan penerima hak dapat membuat pembaruan perjanjian pemanfaatan tanah dengan Pemilik tanah.
- (4) Pembaruan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditanda tangani antara penerima hak dengan Pemilik tanah.

Pasal 106 ¹⁰⁵

- (1) Permohonan perubahan SBKBG dalam hal terjadinya peralihan hak, diajukan oleh pihak yang menerima hak atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (2) Pembaruan data Bangunan Gedung didaftarkan melalui SIMBG.
- (3) Berdasarkan permohonan perubahan hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Pelaksana SBKBG menerbitkan perubahan SBKBG.

Pasal 107 ¹⁰⁶

- (1) Pembebanan hak SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf b dapat dilakukan dengan pemanfaatan SBKBG sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) SBKBG yang dijadikan sebagai jaminan utang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- (3) SBKBG yang didaftarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan dalam lampiran dokumen SBKBG oleh Pelaksana SBKBG melalui SIMBG.
- (4) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit harus melampirkan dokumen :
 - a. identitas Pemohon; dan
 - b. fidusia.

¹⁰⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 306 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁰⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 307 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 108 ¹⁰⁷

- (1) Pemilik yang memanfaatkan SBKBG untuk jaminan utang dilarang mengalihkan kepemilikan Bangunan Gedungnya kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung dibangun di atas tanah milik sendiri, Bangunan Gedung dapat dibebankan hak tanggungan bersama dengan tanah.
- (3) Bangunan Gedung yang dibebankan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dimanfaatkan sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pasal 109 ¹⁰⁸

- (1) Penggantian SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf c dilakukan karena SBKBG hilang atau rusak sehingga tidak dapat menjadi alat bukti kepemilikan yang sah.
- (2) Permohonan penggantian SBKBG dilakukan oleh Pemilik dengan melampirkan bukti berupa laporan kehilangan SBKBG atau kerusakan SBKBG dari pihak yang berwenang.
- (3) Permohonan SBKBG pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak atas Bangunan Gedung atau kuasanya.
- (4) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan SBKBG baru sebagai penggantian SBKBG yang rusak atau hilang.

Pasal 110 ¹⁰⁹

- (1) Perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf d dilakukan apabila terjadi perubahan data bentuk dan/atau fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pelaksana SBKBG dengan melampirkan bukti perubahan fisik Bangunan Gedung.

¹⁰⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 308 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁰⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 309 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁰⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 310 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (3) Permohonan perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh Pemilik, atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (4) Berdasarkan bukti perubahan fisik maka Pelaksana SBKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKBG.
- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan perubahan SBKBG berdasarkan pembaruan data dalam buku Bangunan Gedung.

Pasal 111 ¹¹⁰

- (1) Penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf e dilakukan karena:
 - a. tanah dan/atau Bangunan Gedungnya musnah;
 - b. perjanjian pemanfaatan tanah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - c. SLF dinyatakan tidak berlaku; dan/atau
 - d. pelepasan hak secara sukarela.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan/atau huruf d kepada Pelaksana SBKBG dengan melampirkan bukti berupa surat perjanjian pemanfaatan tanah, surat pernyataan pelepasan hak, dan/atau bukti dokumentasi.
- (3) Permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf d hanya dapat diajukan oleh Pemilik atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (4) Berdasarkan bukti dokumentasi, Pelaksana SBKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKBG.
- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pelaksana SBKBG menerbitkan penghapusan SBKBG berdasarkan pembaruan data.

¹¹⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 311 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 112 ¹¹¹

- (1) Perpanjangan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf f dilakukan dalam hal jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah yang di atasnya dibangun Bangunan Gedung berakhir.
- (2) Perpanjangan SBKBG dilakukan dengan didahului perpanjangan perjanjian pemanfaatan tanah.
- (3) Perpanjangan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung.
- (4) Keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan SLF yang masih berlaku.

Paragraf 6

Pengawasan Bangunan Gedung Pada Masa Pemanfaatan

Pasal 113 ¹¹²

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat :
 - a. pengajuan perpanjangan SLF;
 - b. adanya laporan masyarakat; dan
 - c. adanya indikasi Bangunan Gedung berubah fungsi dan/atau Bangunan Gedung membahayakan lingkungan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjaga Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara :
 - a. Pemantauan penyelenggaraan Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan melalui SIMBG;
 - b. Menyampaikan pemberitahuan melalui SIMBG kepada Pemilik atau pengguna apabila ditemukan ketidak sesuaian pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - c. Melakukan pemeriksaan kondisi lapangan; atau
 - d. Identifikasi Bangunan Gedung berubah fungsi dan/atau Bangunan Gedung membahayakan lingkungan.

¹¹¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 312 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹¹² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 313 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (4) Dalam hal pemeriksaan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan identifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, Pemerintah Daerah menugaskan penilik.
- (5) Dalam hal hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan ketidaksesuaian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, Pemerintah Daerah dapat mengenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 114 ¹¹³

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui:
 - a. penetapan perintah Pembongkaran; atau
 - b. persetujuan Pembongkaran, oleh Dinas Teknis.
- (3) Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan apabila:
 - a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau
 - c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (3) pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
- (4) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan apabila pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik.
- (5) Pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar pembongkaran.

¹¹³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 314 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 115 ¹¹⁴

- (1) Penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (2) huruf a dilakukan Dinas Teknis melalui tahap:
 - a. identifikasi;
 - b. penyampaian hasil identifikasi;
 - c. pengkajian teknis;
 - d. penyampaian hasil pengkajian teknis; dan
 - e. penerbitan surat penetapan pembongkaran.
- (2) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan:
 - a. hasil pengawasan; dan/atau
 - b. laporan dari masyarakat.
- (3) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pemeriksaan kondisi lapangan bangunan Gedung yang terindikasi perlu di bongkar.
- (4) Pemeriksaan sebagai mana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan justifikasi teknis.
- (5) Dinas Teknis menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Pemilik dan/atau pengguna.

Pasal 116 ¹¹⁵

- (1) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (5) ditindaklanjuti oleh Pemilik atau Pengguna dengan melakukan pengkajian teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (1) huruf c.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPT.

¹¹⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 315 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹¹⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 316 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar selain dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (4) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

Pasal 117 ¹¹⁶

- (1) Dalam hal hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (5) menyatakan bahwa Bangunan Gedung tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (3) huruf a dan/atau Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan dampak penting terhadap lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (3) huruf b, Dinas Teknis menerbitkan surat penetapan Pembongkaran melalui SIMBG.
- (2) Surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu Pembongkaran, prosedur Pembongkaran, dan sanksi administratif terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Dalam hal Pemilik dan/atau Pengguna tidak melaksanakan Pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat menunjuk penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung atas biaya Pemilik kecuali bagi Pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya Pembongkaran ditanggung oleh Dinas Teknis.
- (4) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus membuat RTB.
- (5) Dalam hal pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas Teknis melakukan inspeksi pelaksanaan Pembongkaran.
- (6) Pemilik harus melaksanakan Pembongkaran sesuai batas waktu dan prosedur yang tercantum dalam surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

¹¹⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 317 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (7) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.

Paragraf 3

Persetujuan Pembongkaran

Pasal 118 ¹¹⁷

- (1) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (2) huruf b dilakukan Pemerintah Daerah melalui tahap:
 - a. pengajuan Pembongkaran;
 - b. konsultasi Pembongkaran; dan
 - c. penerbitan surat persetujuan Pembongkaran.
- (2) Pemilik dapat melakukan pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melalui SIMBG kepada Dinas Teknis.
- (3) Pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilengkapi dengan RTB.
- (4) Dalam hal Pemilik bukan sebagai pemilik tanah, pengajuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perlu diketahui dan/atau disetujui oleh Pemilik tanah.

Pasal 119 ¹¹⁸

- (1) Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk menyusun dan menyampaikan jadwal konsultasi Pembongkaran kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (2) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPA atau TPT dengan Pemilik.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPT.

¹¹⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 318 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹¹⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 319 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (4) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar selain dimaksud pada ayat (3), konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPA.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menugaskan penyedia jasa Pembongkaran.
- (6) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan melakukan pemeriksaan terhadap :
 - a. kesesuaian antara hasil identifikasi kondisi Bangunan Gedung terbangun dan lingkungan dengan metodologi pembongkaran yang direncanakan; dan
 - b. kesesuaian antara RTB dengan Standar Teknis Pembongkaran.
- (7) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan untuk memastikan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya.

Pasal 120 ¹¹⁹

- (1) Hasil konsultasi Pembongkaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 119 ayat (6) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (2) Berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Dinas Teknis kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (3) Dalam hal berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menyatakan metodologi pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat persetujuan Pembongkaran melalui SIMBG.
- (4) Dalam hal berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menyatakan bahwa metodologi Pembongkaran menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis memberikan rekomendasi penyesuaian RTB kepada Pemilik yang disampaikan melalui SIMBG.
- (5) Pemilik harus memperbaiki RTB sesuai dengan rekomendasi penyesuaian RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Perbaikan RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan oleh Pemilik melalui SIMBG untuk dikonsultasikan Kembali.

¹¹⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 320 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (7) Dalam hal hasil konsultasi kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah menyatakan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat persetujuan Pembongkaran melalui SIMBG.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 121¹²⁰

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran dimulai setelah Pemilik memperoleh surat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (7).
- (2) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum Pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) Pemilik dan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada Masyarakat di sekitar Bangunan Gedung sebelum pelaksanaan Pembongkaran.
- (4) Dalam masa pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Dinas Teknis melaksanakan inspeksi.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.
- (6) Surat persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan tidak berlaku jika :
 - a. Pemilik tidak mulai melaksanakan Pembongkaran dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat persetujuan Pembongkaran diterbitkan;
 - b. Pemilik tidak melaksanakan Pembongkaran sesuai dengan RTB yang disetujui; dan/atau
 - c. Pemilik tidak mengikuti ketentuan prinsip keselamatan dan kesehatan dalam melaksanakan Pembongkaran.
- (7) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh Pemilik dan/atau Pengguna dan dapat menggunakan penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹²⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 321 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (8) Khusus untuk Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.

Bagian Kelima

Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 122 ¹²¹

Proses pendataan Bangunan Gedung dilakukan pada tahap :

- a. perencanaan teknis, meliputi saat permohonan PBG dan permohonan pembaruan PBG;
- b. pelaksanaan konstruksi, yaitu selama proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF dan SBKBG sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan;
- c. pemanfaatan, yaitu pada saat permohonan perpanjangan SLF, pembaruan SBKBG, atau pada Bangunan Gedung terbangun;
- d. Pelestarian, yaitu pada saat Bangunan Gedung dinyatakan sebagai cagar budaya; dan
- e. Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 123 ¹²²

- (1) Kelengkapan dokumen Bangunan Gedung yang akan didaftarkan oleh Pemilik atau Pengguna meliputi :
 - a. data umum;
 - b. data teknis Bangunan Gedung; dan
 - c. data status Bangunan Gedung.
- (2) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat :
 - a. nama Bangunan Gedung;
 - b. alamat lokasi Bangunan Gedung;
 - c. data kepemilikan;
 - d. data tanah;
 - e. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;
 - f. jumlah lantai Bangunan Gedung;
 - g. luas lantai dasar Bangunan Gedung;

¹²¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 322 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹²² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 323 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- h. total luas lantai Bangunan Gedung;
 - i. ketinggian Bangunan Gedung;
 - j. luas basemen;
 - k. jumlah lantai basemen; dan
 - l. posisi Bangunan Gedung.
- (3) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*).
- (4) Data status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat dokumen :
- a. PBG; dan
 - b. SLF
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di lengkapi dengan data pendukung.

Pasal 124 ¹²³

Setiap Bangunan Gedung yang telah terdata melalui SIMBG mendapatkan nomor induk Bangunan Gedung.

Bagian Keenam

Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

Pasal 125 ¹²⁴

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) dilaksanakan pembinaan oleh Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (2) Proses pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. konsultasi;
 - b. penerbitan PBG;
 - c. pelaksanaan inspeksi;
 - d. penerbitan SLF;
 - e. penerbitan SBKBG;
 - f. persetujuan RTB; dan
 - g. Pendataan Bangunan Gedung.

¹²³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 324 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹²⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 326 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (3) SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi tentang proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (4) Pengguna SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemerintah Daerah;
 - b. Pemohon; dan
 - c. Masyarakat.
- (5) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a harus menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam pelaksanaan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus menggunakan SIMBG untuk melakukan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (7) Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c menggunakan SIMBG untuk mendapatkan informasi tentang proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB VI

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 126 ¹²⁵

- (1) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi Pemilik dan/atau Pengguna, Masyarakat, dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA.

¹²⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 328 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- (5) Berdasarkan pemantauannya, Masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah 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.

Pasal 127 ¹²⁶

- (1) Pemerintah Daerah harus menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (5) dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis.
- (2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

Pasal 128 ¹²⁷

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

¹²⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 329 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹²⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 330 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 129 ¹²⁸

- (1) Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis.
- (2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

Bagian Kedua

Pemberian Masukan Terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis

Pasal 130 ¹²⁹

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 131 ¹³⁰

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana induk system proteksi kebakaran kabupaten, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan

¹²⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 331 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹²⁹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 333 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹³⁰ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 333 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

- (2) Pendapat dan pertimbangan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 132 ¹³¹

- (1) Pendapat dan pertimbangan Masyarakat untuk rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TPA atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 133 ¹³²

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:
 - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
 - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

¹³¹ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 334 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹³² Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 335 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

BAB VII

PEMBINAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 134 ¹³³

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua

Pembinaan Oleh Pemerintah Daerah

Pasal 135 ¹³⁴

Penyebarluasan NSPK Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 136

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 ayat (3) dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di Daerah.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dapat berupa:

¹³³ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 336 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹³⁴ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 341 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- a. penyebarluasan NSPK Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung;
- b. peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan, dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disinsentif;
- c. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah dan penyelenggara Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan; dan
- d. penetapan tata cara atau operasionalisasi pelaksanaan NSPK di Daerah.

Pasal 137 ¹³⁵

Pemberdayaan terhadap Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:

- a. pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi Standar Teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 138 ¹³⁶

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 ayat (3) terhadap pelaksanaan penerapan NSPK Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKBG, dan RTB.
- (2) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan NSPK di bidang Bangunan Gedung.

¹³⁵ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 342 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹³⁶ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 344 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 139 ¹³⁷

- (1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. pembekuan PBG;
 - f. pencabutan PBG;
 - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
 - h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
 - i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 140 ¹³⁸

- (1) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (3), Pasal 69 ayat (2), Pasal 70 ayat (3), Pasal 72 ayat (3), Pasal 84 ayat (2), Pasal 87 ayat (1), Pasal 93 ayat (2) dan ayat (3), dan/atau Pasal 121 ayat (2), dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan:
 1. pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran.
 - c. penghentian sementara atau tetap kegiatan:
 1. tahapan pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan

¹³⁷ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹³⁸ Mutatis Mutandis Ketentuan Pasal 327 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

3. Pembongkaran.
- d. pembekuan :
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran.
- e. pencabutan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran.
- f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
- g. dikeluarkan dari basis data TPA;
- h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
- j. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau
- l. penghentian tugas sebagai Penilik.

Pasal 141

Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 dan Pasal 140 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB IX

KETENTUAN PIDANA

Pasal 142

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), yang:
 - a. mengakibatkan kecelakaan atau kerugian bagi orang lain;
 - b. karena kelalaiannya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang menyebabkan cacat seumur hidup; dan/atau
 - c. karena kelalaiannya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, dikenai sanksi pidana.
- (2) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 62 ayat (3), Pasal 69 ayat (2), Pasal 70 ayat (3), Pasal 72 ayat (3), Pasal 84 ayat (2), Pasal 87 ayat (1), Pasal 93 ayat (2) dan ayat (3), dan/atau Pasal 121 ayat (2), yang karena kelalaiannya mengakibatkan kecelakaan atau kerugian bagi orang lain, dikenai sanksi pidana.

- (3) Pengenaan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 143

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

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 144

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku,

- a. Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 8 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2012 Nomor 8, ...); dan
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2015 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 17), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 145

Peraturan Bupati sebagai pelaksana dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 146

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian sebagaimana dimkasud diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara pada era PBG (pengganti IMB) sudah memiliki kerangka regulasi yang modern dan berorientasi keselamatan, tetapi implementasinya belum optimal karena rendahnya pemahaman serta kepatuhan masyarakat (terutama di pedesaan), lemahnya sosialisasi, keterbatasan basis data dan kapasitas aparatur, kurang tegasnya penegakan hukum, serta koordinasi antarinstansi yang belum sinkron, sehingga fungsi PBG sebagai pengendali mutu dan laik fungsi bangunan belum berjalan efektif.
2. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara berlandaskan pada evaluasi regulasi daerah agar selaras dengan perkembangan hukum nasional dan kebutuhan masyarakat, yang secara langsung ditopang oleh dua perda utama: Perda No. 8 Tahun 2012 tentang IMB dan Perda No. 4 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung sebagai dasar perizinan serta penyelenggaraan bangunan di daerah.
3. Pertimbangan pembentukan Raperda Bangunan Gedung di Kabupaten Penajam Paser Utara didasari: (1) landasan filosofis berupa amanat nilai Pancasila untuk melindungi martabat manusia, keselamatan, keadilan sosial, keteraturan ruang, dan keberlanjutan lingkungan; (2) landasan sosiologis karena percepatan pertumbuhan penduduk dan pembangunan sebagai wilayah penyangga IKN, keragaman pola permukiman, serta kebutuhan menjaga keselamatan, identitas budaya lokal, dan kualitas lingkungan hidup; serta (3) landasan yuridis yaitu kewenangan otonomi daerah dan keharusan menyesuaikan regulasi lokal dengan rezim nasional PBG (UU Bangunan Gedung jo. UU Cipta Kerja/UU 6/2023, PP 16/2021, UU Penataan Ruang, UU Pemda), sekaligus mengganti/menyelaraskan perda lama berbasis IMB agar tercipta kepastian hukum dan pengendalian bangunan yang efektif.
4. Sasaran Raperda Bangunan Gedung Kabupaten Penajam Paser Utara adalah mewujudkan penyelenggaraan bangunan yang tertib, aman, laik fungsi, dan selaras tata ruang melalui penerapan standar teknis serta tata kelola yang jelas; ruang lingkup

dan jangkauan pengaturannya mencakup penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan, pemenuhan standar teknis, pengaturan seluruh proses penyelenggaraan bangunan, penguatan peran masyarakat, serta pembinaan oleh pemerintah daerah, dengan arah pengaturan memastikan kepastian hukum, peningkatan keselamatan–kenyamanan pengguna, dan pengendalian pembangunan daerah secara berkelanjutan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang ada, maka direkomendasikan hal-hal sebagai berikut:

1. Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dan DPRD perlu segera menetapkan Perda Bangunan Gedung berbasis PBG sekaligus menegaskan pencabutan/penyesuaian perda lama berbasis IMB agar tidak terjadi dualisme aturan.
2. Siapkan penguatan kelembagaan dan SDM teknis: pembentukan/penataan TPA dan TPT, peningkatan kapasitas penilik bangunan, serta pelatihan standar teknis dan penggunaan SIMBG.
3. Lakukan sosialisasi masif dan berjenjang di seluruh kecamatan dengan pendekatan yang sesuai karakter wilayah (perkotaan, pedesaan, pesisir, transmigrasi) agar kesadaran dan kepatuhan PBG meningkat.
4. Bangun basis data bangunan yang terintegrasi dengan SIMBG serta RTRW/RDTR untuk memperkuat layanan, pengawasan, mitigasi risiko, dan pengendalian pertumbuhan kawasan akibat IKN.
5. Perkuat integrasi PBG dengan penataan ruang dan kondisi geografis lokal (pesisir, gambut, sempadan, kawasan lindung) melalui koordinasi lintas perangkat daerah.
6. Masukkan perlindungan budaya lokal dan hak masyarakat adat sebagai norma operasional, termasuk mekanisme konsultasi publik pada kawasan sensitif budaya.
7. Jalankan pengawasan dan penegakan hukum secara konsisten dan edukatif, dengan Peraturan Bupati sebagai aturan teknis inspeksi dan sanksi administratif.
8. Lakukan evaluasi berkala terhadap implementasi perda untuk menyesuaikan kebijakan dengan dinamika pembangunan yang sangat cepat di wilayah penyangga IKN.

DAFTAR PUSTAKA

- British Standard Institute. (1984). BS 3811: Glossary of maintenance management terms in terotechnology.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Penajam Paser Utara. (2024). Kabupaten Penajam Paser Utara dalam angka 2024. BPS Kabupaten Penajam Paser Utara.
- Hakim, M. A. (2008). Kajian peran stakeholders dalam pelaksanaan penataan fisik dan pendampingan masyarakat di kawasan kumuh Kali Surabaya (Studi kasus di lingkungan RW 7 Pulo Tegal Sari, Kelurahan Wonokromo Surabaya). *Jurnal Komunitas*, 4(3).
- Hendrojogi, W. (2008). Arahkan pengaturan dan pengendalian bangunan di Kecamatan Pinang Kota Tangerang. *Jurnal Sains dan Teknologi Indonesia*, 10(1), 62–70.
- Indiahono, D. (2009). Kebijakan publik berbasis dynamic policy analysis. Gavamedia.
- Iriani, L. Y. (2010). Pengaruh izin mendirikan bangunan terhadap penataan permukiman di Kampung Muara. *Jurnal Permukiman*, 5(2), 85–91.
- Ismail, M., & Ashar, K. (n.d.). Analisis kendala dalam meningkatkan retribusi izin mendirikan bangunan (Studi kasus Kabupaten Gunung Mas, Kalimantan Tengah). SINTIKA, Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gunung Mas.
- Madya, F. (2008). Implementasi kebijakan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Bogor. *Jurnal Organisasi dan Manajemen*, 4(2).
- Manan, B. (1992). Dasar-dasar perundang-undangan Indonesia. Ind-Hill Co.
- Stiglitz, J. H. (1988). *Economics of the public sector* (2nd ed.). W. W. Norton & Company.
- Sulistio, H. (2005). Permodelan konservasi DAS Karang Anyar. ISSN 2085-3448.
- Suryani, A. I. (2008). Implementasi penerbitan IMB dalam perspektif azas-azas umum pemerintahan yang baik di Kabupaten Sukamara (Tesis Magister Ilmu Hukum). Universitas Diponegoro.
- Uniaty, Q. (2008). Landscape sustainability dalam pengembangan kawasan lansekap prospektif kota. *Jurnal Arsitektur Lansekap*, 2(1), 20.

