

**PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN MAROS  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**



**NASKAH AKADEMIK**

**RANCANGAN PERATURAN DAERAH  
KABUPATEN MAROS**

**TENTANG**

**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

## **KATA PENGANTAR**

Perkenankanlah pada kesempatan ini, kami mengucapkan puji syukur yang sedalam-dalamnya kepada Allah SWT, atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penulisan Naskah Akademik ini dilakukan dalam rangka menyusun Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Sebagai tim penyusun Naskah akademik, kami menyadari Naskah akademik ini masih memiliki kekurangan, maka dari itu kami meminta masukan dan saran buat kesempurnaan Naskah Akademik ini.

Ttd,

**Tim Penyusun**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	9
C. Tujuan dan Kegunaan .....	11
D. Metode .....	12
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS</b> .....	15
A. Kajian Teoritis .....	15
1. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung .....	15
2. Skema Umum Penyelenggaraan Bangunan Gedung .....	20
3. Tinjauan Umum Penataan Ruang .....	24
4. Fungsi Pemerintahan .....	36
B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Yang Terkait Dengan Penyusunan Norma .....	39
C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada, Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat .....	50
D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Untuk Mengatur Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Beban Keuangan Daerah .....	61
<b>BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT</b> .....	66
<b>BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS</b> .....	96
A. Landasan Filosofis .....	96
B. Landasan Sosiologis .....	99
C. Landasan Yuridis .....	117

<b>BAB V</b>	<b>SASARAN, ARAH, JANGKAUAN PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH .....</b>	<b>120</b>
	A. Sasaran .....	120
	B. Arah Pengaturan .....	121
	C. Jangkauan Pengaturan .....	121
	D. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah .....	122
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>133</b>
	A. Kesimpulan .....	133
	B. Saran .....	136
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>138</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang mengandung ide negara kesejahteraan (*welfare staat*). Ide tersebut tergambar dalam alinea ke-4 Pembukaan UUD NRI 1945. Alinea ke-4 Pembukaan UUD NRI 1945 menunjukkan bahwa salah satu tujuan negara adalah mewujudkan kesejahteraan umum yang didasarkan pada nilai-nilai Pancasila sebagai landasan dalam mewujudkan tujuan negara tersebut.

Negara kesejahteraan tidak lain merupakan negara yang memiliki tujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini sesuai dengan dengan apayang tercantum dalam Alinea ke-4 (keempat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang berbunyi sebagai berikut:

“.....untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesiadan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebagsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/ perwakilan, serta denganmewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Pemerintah terus berupaya mewujudkan tujuan besar bernegara, yaitu masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tujuan tersebut

tidak jauh dari Visi pembangunan nasional tahun 2005–2025 adalah Indonesia Yang Mandiri, Maju, Adil Dan Makmur. Visi pembangunan nasional tahun 2005–2025 tersebut diarahkan pada pencapaian tujuan nasional sebagaimana tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu upaya untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah melalui penyederhanaan peraturan perundang-undangan. Salah satu contoh yang menjadi *pilot project* adalah penetapan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja).

UU Cipta Kerja hadir sebagai upaya Pemerintah dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hambatan di Indonesia, salah satunya terkait bangunan gedung. Di dalam UU Cipta Kerja, salah satu undang-undang yang direvisi adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mana sejak diterbitkannya UU Cipta Kerja diterbitkan pula Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU Bangunan Gedung). Salah satu klausul yang diubah adalah terkait perizinan bangunan gedung dengan nomenklatur persetujuan bangunan gedung (PBG).

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

lingkup daerah kabupaten/kota.

Permasalahannya adalah pada tanggal 25 Februari 2022 telah diterbitkan Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, dan Menteri Investasi/Kepala BKPM RI Nomor 937/1030/SJ, Nomor SE-1/MK.07/2022, Nomor 06/SE/M/2022, dan Nomor 399/A.1/2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung dimana dalam poin ke-4 ditentukan bahwa:

Untuk penetapan jenis Pajak dan Retribusi Daerah harus memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022:

- a. Pasal 94, bahwa jenis Pajak dan Retribusi, Subjek Pajak dan Wajib Pajak, Subjek Retribusi dan Wajib Retribusi, objek Pajak dan Retribusi, dasar pengenaan Pajak, tingkat penggunaan jasa Retribusi, saat terutang Pajak, wilayah pemungutan Pajak, serta tarif Pajak dan Retribusi, untuk seluruh jenis Pajak dan Retribusi ditetapkan dalam 1 (satu) Perda dan menjadi dasar pemungutan Pajak dan Retribusi di Daerah; dan
- b. Pasal 187 huruf b, bahwa Perda mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang ini.

Sehingga berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka:

- 1) Seluruh Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota agar segera menyusun Peraturan Daerah yang mengatur Pajak dan Retribusi Daerah dalam pengaturan satu Peraturan Daerah; dan
- 2) Bagi daerah yang belum menetapkan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam satu Peraturan Daerah, maka Pemerintah Daerah yang telah memiliki Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB ataupun Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu yang di dalamnya mengatur ketentuan terkait retribusi IMB, masih tetap dapat melakukan pungutan retribusi tersebut sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yaitu 5 Januari 2024, sepanjang memberikan pelayanan PBG sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Surat edaran bersama tersebut di atas jelas mengarahkan agar retribusi persetujuan bangunan gedung ataupun dengan nama lain dimuat dalam satu peraturan daerah, yakni peraturan daerah yang mengatur pajak dan retribusi daerah. Untuk itu, pengaturan tentang bangunan gedung dalam suatu perda hanya dapat mengatur teknis lainnya saja di luar tentang retribusi perizinannya.

Dalam Pasal 5 UU Bangunan Gedung ditentukan bahwa:

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Kemudian dalam Pasal 6 ditentukan bahwa:

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Fungsi bangunan gedung ini diuraikan pula dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 16 Tahun 2021 dimana dalam Pasal 4 ditentukan bahwa:

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

Terkait mengenai klasifikasinya, Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 16

Tahun 2021 telah menentukannya sebagai berikut:

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
  - d. lokasi;
  - e. ketinggian Bangunan Gedung;
  - f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
  - g. 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 super tinggi, Bangunan Gedung pencakar langit, Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi BGN dan Bangunan Gedung selain milik negara.

Perubahan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah membawa banyak perubahan, khususnya dalam hal kewenangan. Pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut Undang-Undang Pemerintahan Daerah), kewenangan mengenai Bangunan Gedung termaktub dalam Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12 ayat (1). Hal ini kemudian dijabarkan dalam Lampiran Huruf C Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Sub Urusan Bangunan Gedung dimana Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota memiliki kewenangannya masing-masing, yakni:

Pemerintah Pusat

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

Pemerintah Provinsi

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

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

Pemerintah Kabupaten/Kota

Penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/ kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Dengan melihat pembagian kewenangan pemerintahan di atas, maka jelaslah bahwa pemerintah daerah kabupaten/kota memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus bangunan gedung yang ada di daerahnya. Secara geografis, Kabupaten Maros merupakan wilayah yang berbatasan langsung dengan Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan, yakni Kota Makassar dengan jarak kedua kota tersebut berkisar 30 km dan sekaligus terintegrasi dalam pengembangan Kawasan Metropolitan Mamminasata. Kabupaten Maros juga memiliki wilayah laut dan wilayah sungai. Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin terletak di Kabupaten Maros yang merupakan Bandar Udara terbesar di Kawasan Timur Indonesia. Letak Kabupaten Maros yang berdekatan dengan Kota Makassar merupakan potensi bagi pengembangan berbagai kegiatan produksi dan ekonomi di Kabupaten Maros.

Secara empirik, bangunan gedung di Kabupaten Maros cukup kompleks, khususnya di daerah perbatasan dengan Kota Makassar sampai dengan wilayah Ibukota Kabupaten. Mengingat Kabupaten Maros merupakan penyanggah Kota Makassar, maka tentunya berimplikasi pada kepadatan penduduk dan peningkatan industri. Hal ini berdampak pula pada kebutuhan akan bangunan gedung bagi masyarakat dan pelaku usaha.

Di Kabupaten Maros saat ini terdapat Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Secara yuridis, Perda Nomor 8 Tahun 2013 ini telah merujuk pada Undang-Undang Bangunan Gedung, namun Perda tersebut terbit sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pemerintahan Daerah. Disamping itu, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa saat ini telah ada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBangunan Gedung) yang mana salah satu klausul yang diubah adalah terkait perizinan bangunan gedung dengan nomenklatur persetujuan bangunan gedung (PBG) serta terbitnya Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, dan Menteri Investasi/Kepala BKPM RI Nomor 937/1030/SJ, Nomor SE-1/MK.07/2022, Nomor 06/SE/M/2022, dan Nomor 399/A.1/2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung dimana dalam surat edaran bersamatersebut mengarahkan agar retribusi persetujuan bangunan gedung ataupun dengan nama lain dimuat dalam satu peraturan daerah, yakni peraturan daerah yang mengatur pajak dan retribusi daerah sehingga pengaturan tentang bangunan gedung dalam suatu perda hanya dapat mengatur teknis lainnya saja di luar tentang retribusi perizinannya. Untuk itu, maka Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dipandang perlu untuk diubah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

## **B. Identifikasi Masalah**

Pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang salah satunya mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia masih belum sepenuhnya menerapkan ketentuan dalam kedua peraturan perundang-undangan tersebut. Beberapa kondisi penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut misalnya terkait dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja terutama pada ketentuan Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b, Pemerintah menghapus status Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam Pasal 1 angka 17 ditentukan bahwa:

"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".

Selain itu penerapan pemberian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di daerah masih banyak yang terfokus pada aspek administratif dan retribusi, sedangkan aspek teknis dalam bentuk pemeriksaan kesesuaian persyaratan teknis dalam dokumen Rencana Teknis masih belum memenuhi ketentuan yang berlaku.

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, yakni:

- Terkait Pendataan Bangunan Gedung, yang berkaitan dengan proses PBG namun masih belum banyak daerah di Indonesia yang menerapkan Sistem Informasi Bangunan Gedung dengan pendekatan komputasi, sehingga

menghasilkan *database* bangunan gedung yang bermanfaat sebagai instrumen pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung.

- Tekait dengan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), masih banyak daerah di Indonesia yang belum menerapkan SLF sebagai instrumen pengendalian kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai jaminan keselamatan dalam pemanfaatannya.
- Tekait dengan Pemeriksaan Berkala, yang berkaitan dengan perpanjangan SLF namun masih belum banyak daerah di Indonesia yang melaksanakannya untuk memeriksa kelaikan fungsi bangunan gedung secara berkala, sehingga penurunan keandalan bangunan gedung dapat diketahui dalam waktu tertentu agar terhindar dari kegagalan bangunan gedung yang berakibat korban jiwa.

Melihat permasalahan situasi manajemen konstruksi di Indonesia tersebut di atas, perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas pelaksanaan peraturan manajemen konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka mendorong peningkatan kualitas dan kuantitas pelaksanaan peraturan tata bangunan gedung di berbagai daerah, maka perlu disusun peraturan di tingkat daerah untuk melaksanakan lebih banyak spesifikasi teknis pelaksanaan peraturan bangunan gedung di masing-masing daerah sesuai dengan peraturan daerah, kondisi, dan sesuai regulasi di tingkat nasional. Oleh karena itu, sangat dibutuhkan adanya peraturan daerah yang mengatur tentang peraturan penyelenggaraan bangunan gedung di setiap daerah.

Selanjutnya dengan dibentuknya peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung maka tujuan yang diharapkan dapat dicapai yaitu:

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

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka dibutuhkan peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung dengan lingkup pengaturan meliputi ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung; standar teknis; proses penyelenggaraan bangunan gedung; sanksi administratif; serta peran masyarakat dan pembinaan.

### **C. Tujuan dan Kegunaan**

Penyusunan Naskah Akademik ini dilaksanakan dengan tujuan untuk menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai substansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses legislasi di DPRD. Sebagaimana yang dijelaskan dalam tujuan di atas, maka manfaat dari penyusunan Naskah Akademik ini adalah sebagai berikut:

- Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam kehidupan berbangsa, bernegara, dan bermasyarakat khususnya di Kabupaten Maros terkait penyelenggaraan bangunan gedung.

- Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan dalam kehidupan bermasyarakat terkait penyelenggaraan bangunan gedung.
- Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Sebagai kajian akademik yang mendasari muatan pengaturan dalam Ranperda;
- Sebagai substansi acuan atau referensi dalam pembahasan Ranperda;
- Sebagai dokumen penunjang dalam proses legalisasi di DPRD.

#### **D. Metode**

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat sosio-yuridis atau penelitian sosiologi hukum. Tipe penelitian ini adalah pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji konsep, perundang-undangan dan peraturan yang berlaku. Juga kajian teoritis dari literatur serta fenomena- fenomena yang ada kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan yang dibahas di dalam penelitian ini.

Berdasarkan pendekatan dalam penelitian ini, data diperoleh dari bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya bahan hukum yang bersifat otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari kajian teoritis yang sudah ada sebelumnya, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Selain itu, data juga diperoleh dari bahan hukum sekunder, yaitu

semua publikasi tentang yang terkait dengan obyek penelitian. Publikasi tentang obyek penelitian meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar para ahli. Setelah bahan-bahan hukum berhasil dikumpulkan kemudian dilakukan penyusunan secara sistematis terhadap bahan-bahan tersebut selanjutnya mengidentifikasi bahan hukum sesuai dengan kelompok permasalahan yang dilakukan dalam penelitian ini.

Setelah bahan yang diperlukan untuk diolah terkumpul, maka dilakukan analisis data. Analisis data dilakukan dengan proses pengorganisasian dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema sebagaimana yang diinginkan oleh data, selanjutnya diangkat menjadi teori substantif. Sebab prinsip pokok penelitian kualitatif ini bersifat praktis untuk digunakan dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Proses analisis data dan bahan dimulai dengan menelaah seluruh data dan bahan hukum yang tersedia dari berbagai sumber, kemudian dilakukan redaksi data dan bahan dengan jalan abstraksi.

Adapun tahapannya adalah sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
  - a. Pembentukan Tim Penyusun;
  - b. Penyusunan ICP dan ToR;
  - c. Penyusunan Desain Pengembangan;
2. Tahap Pengumpulan Data dan Informasi, yang terdiri dari kegiatan:
  - a. Penyusunan Program Survei (kebutuhan data, sasaran instansional, dan

- kuesioner);
- b. Pelaksanaan Survei Sekunder (literatur, perundangan, standar, dan pedoman);
  - c. Pelaksanaan Survei Primer (pengamatan, dokumentasi, pengukuran dan wawancara);
  - d. Kompilasi Data dan Informasi.
3. Tahap Analisis, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
- a. Analisis Kepustakaan (literatur, perundangan, standar, dan pedoman);
  - b. Analisis Kondisi Eksisting (proses dan kelembagaan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, dokumentasi berbagai fungsi bangunan gedung, bangunan gedung tradisional dan/atau adat);
  - c. Analisis Permasalahan.
4. Tahap Penyusunan Naskah Akademik, yang dilakukan sesuai ketentuan penyusunan Naskah Akademik dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
5. Tahap Pembahasan dan Kesepakatan, yang dilakukan dengan melibatkan instansi terkait dalam Pemerintah Kabupaten Maros dan pemangku kepentingan lainnya.
6. Tahap Finalisasi, yang dilakukan untuk menyempurnakan dokumen Naskah Akademik sesuai masukan dari hasil pembahasan dan kesepakatan.

## BAB II

### KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

#### A. Kajian Teoretis

##### 1. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat berdirinya (lahan) dan merupakan hasil dari sebuah proses perencanaan yang bertujuan memberikan jaminan akan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi penghuninya. Fisik bangunan gedung tersebut dapat sebagian atau seluruhnya berada di atas tanah, di dalam tanah, ataupun di atas dan di dalam air asalkan dapat memenuhi fungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, dan lain-lain. Sementara itu penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.<sup>1</sup>

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan harmonisasi dengan lingkungannya. Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:<sup>2</sup>

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional serta memiliki tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;

---

<sup>1</sup> Arief Sabaruddin, 2013, *A-Z Persyaratan Teknis Bangunan*, Griya Kreasi, Jakarta, Hlm. 7-8.

<sup>2</sup> *Ibid.*, Hlm. 9.

2. Mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan bangunagedung agar terjamin keandalan teknisnya, mulai dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ketika akan membangun sebuah bangunan gedung ataupun rumah tinggal, ada baiknya dipilih lokasi yang memiliki ketentuan tata ruang dan tata bangunan yang sesuai dengan bangunan yang akan dibangun. Ketentuan tersebut terdiri dari Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW), Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR), dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). Untuk menjamin tertibnya pembangunan maka pemerintah wajib menyediakan RTRW. Rencana tersebut disusun berdasarkan tingkatan yang berbeda. Pada skala nasional terdapat Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), selanjutnya setiap provinsi harus memiliki RTRW Provinsi. Demikian juga dengan kota dan kabupaten yang memiliki RTRW kota/kabupaten.<sup>3</sup>

Adapun di dalam Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, 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. Sedangkan

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, Hlm. 14.

dalam Pasal 1 angka 2 di definisikan bahwa “Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran”.

Adapun fungsi bangunan gedung meliputi:

1. Fungsi Hunian. Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
  - a. Bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. Bangunan rumah tinggal deret;
  - c. Bangunan rumah tinggal susun; dan
  - d. Bangunan rumah tinggal sementara.
2. Fungsi Keagamaan. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
  - a. Bangunan Masjid, Mushola, Langgar, Surau;
  - b. Bangunan Gereja, Kapel;
  - c. Bangunan Pura;
  - d. Bangunan Vihara;
  - e. Bangunan Kelenteng; dan
  - f. Bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
3. Fungsi Usaha. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:

- a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
  - b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. Bangunan Gedung pabrik;
  - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
  - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
  - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
4. Fungsi Sosial dan Budaya. Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:

- a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
  - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti- panti dan sejenisnya;
  - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
  - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
  - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
5. Fungsi Khusus. Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:
- a. Bangunan gedung untuk reaktor nuklir
  - b. Bangunan gedung instansi pertanahan dan keamanan
  - c. Bangunan sejenis yang ditetapkan oleh menteri
6. Fungsi Lebih Dari Satu. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. Bangunan rumah dengan toko (ruko);
  - b. Bangunan rumah dengan kantor (rukan);
  - c. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;

- d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan dan sejenisnya.

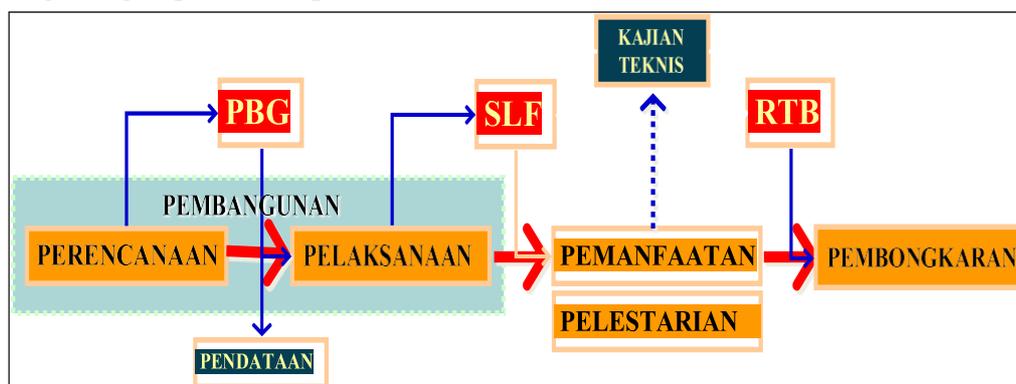
## **2. Skema Umum Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

Peraturan Daerah Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan alat penting untuk mengontrol penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan. Peraturan bangunan gedung sangat penting karena peraturan yang terkandung di dalamnya disesuaikan dengan berbagai hal administrasi dan teknis dalam pelaksanaan konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Indonesia, dan dilengkapi dengan muatan lokal yang khas untuk masing-masing daerah.

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

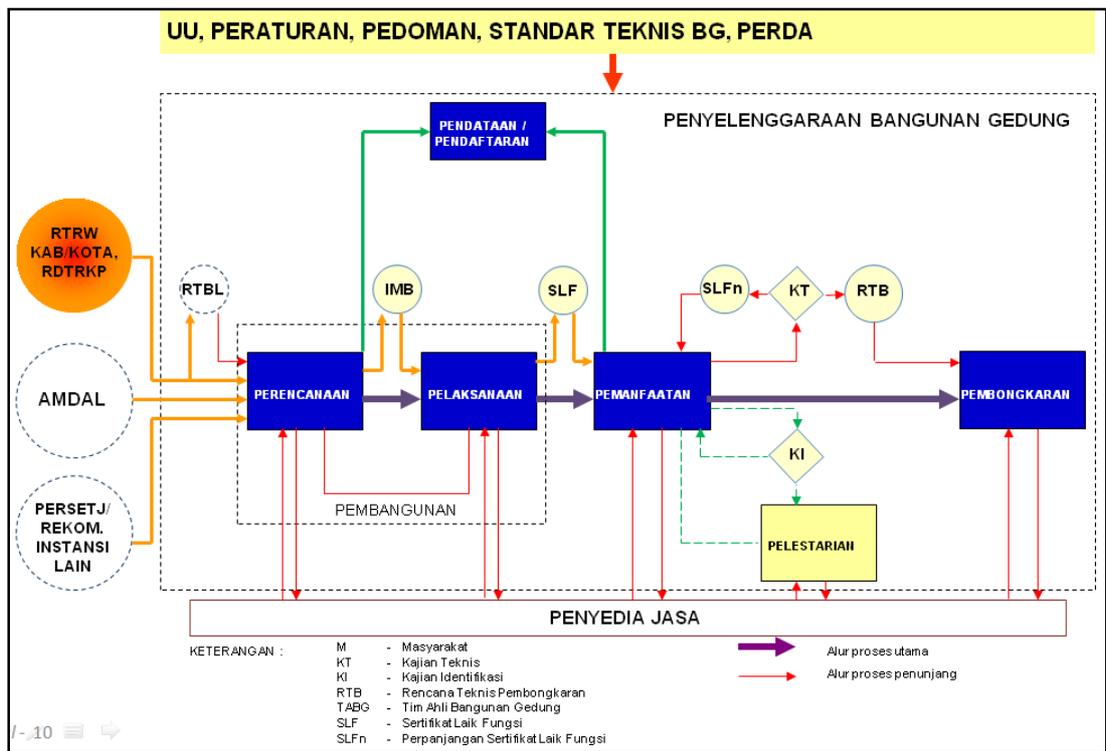
- Perencanaan Teknis, yang dilengkapi dengan dokumen permohonan penerbitan persetujuan bangunan gedung dan dilanjutkan dengan pendataan.
- Pelaksanaan Konstruksi, yang dilengkapi dengan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- Pemanfaatan, yang didukung dengan kegiatan Kajian Teknis.
- Pelestarian, yang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

Secara lebih jelas skema umum mengenai penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilihat pada ilustrasi di bawah ini:



**Gambar 2.1** Skema Umum Penyelenggaraan Bangunan Gedung  
Sumber: Tim Penyusun, 2022

Berdasarkan skema umum tersebut, maka secara lebih detail siklus penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dapat digambarkan pada skema berikut ini:



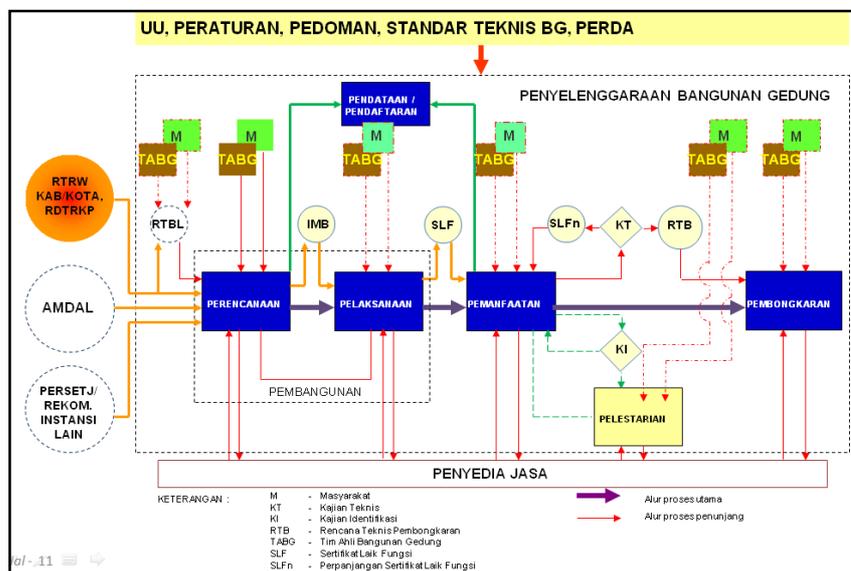
**Gambar 2.2** Skema Penyelenggaraan Bangunan Gedung Secara Umum

Sumber: Tim Penyusun, 2022

Yang membedakan skema ini dengan skema sebelumnya adalah alur yang dibuat terlihat lebih lengkap dan lebih komprehensif. Pada skema ini dapat dilihat bahwa penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan dengan mengacu pada undang-undang, peraturan, pedoman, standar teknis dan Perda Bangunan Gedung. Selain itu dapat dilihat juga bahwa setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan dengan melibatkan penyedia jasa (pihak ketiga).

Hal lain yang berbeda juga dapat dilihat pada tahap perencanaan setiap bangunan gedung yang direncanakan harus mengacu pada RTRW, RDTR dan RTBL serta dilengkapi AMDAL dan Persetujuan/Rekomendasi Instansi lain untuk fungsi-fungsi tertentu.

Menurut PP nomor 16 Tahun 2021, bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya. Berdasarkan pengertian tersebut, terlihat lebih jelas bahwa bangunan gedung tertentu yang cenderung memiliki kompleksitas tertentu, sehingga membutuhkan pengelolaan secara khusus yang berbeda dengan bangunan gedung pada umumnya. Oleh karena itu, detail siklus penyelenggaraan bangunan gedung tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dapat digambarkan pada skema berikut ini.



**Gambar 2.3** Skema Penyelenggaraan Bangunan Gedung Secara Umum  
Sumber: Tim Penyusun, 2022

Secara umum, alur siklus penyelenggaraan bangunan gedung tertentu hampir sama dengan alur siklus penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya. Yang membedakan skema ini dengan skema sebelumnya adalah

pada setiap tahapannya (Penyusunan RTBL, Perencanaan, Pelaksanaan, Pemanfaatan, Pelestarian dan Pembongkaran), bangunan gedung tertentu diprasyarkan untuk melibatkan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan mendapatkan rekomendasi dari menteri yang terkait.

### **3. Tinjauan Tentang Penataan Ruang**

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut Undang-Undang Penataan Ruang), Pasal 1 angka 5 dijelaskan bahwa “Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang”. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 2 dijelaskan bahwa “Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang”.

Klasifikasi penataan ruang ditentukan dalam Pasal 4 Undang-Undang Penataan Ruang, yakni berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Sedangkan Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan

ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Dasar hukum penataan kota mengacu pada dasar hukum penataan ruang antara lain diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengemukakan bahwa:

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat 2 dan 3, Pasal 9 ayat 2, serta Pasal 10 ayat 1 dan 2 Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, Air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. untuk keperluan negara;
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.

Implementasi dari Pasal 14 ayat (1) UUPA 1960 adalah diterbitkannya beberapa ketentuan mengenai penataan ruang, termasuk Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penataan Ruang yang kemudian diubah dan digantikan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Tujuan penataan ruang diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa:

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;

- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dalam penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Penataan Ruang dijelaskan bahwa:

Yang dimaksud dengan “aman” adalah situasi masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman.

Yang dimaksud dengan “nyaman” adalah keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai.

Yang dimaksud dengan “produktif” adalah proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat, sekaligus meningkatkan daya saing.

Yang dimaksud dengan “berkelanjutan” adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.

Tujuan penataan ruang adalah terciptanya pemanfaatan ruang secara berwawasan lingkungan dalam arti bahwa pemanfaatannya senantiasa memperhitungkan kemungkinan akibat dari pemanfaatan tersebut dan berkualitas untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan kemakmuran. Hal ini mengandung arti bahwa penataan ruang dapat menjamin berbagai kepentingan yang saling bertaut dalam pemanfaatan ruang tersebut, yakni antara kepentingan pemerintah, kepentingan ekologis dan kepentingan masyarakat dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah. Penataan ruang harus diselenggarakan secara tertib sehingga memenuhi proses dan prosedur yang berlaku secara teratur dan konsekuen. Upaya

tersebut dilaksanakan dengan penekanan bahwa penataan ruang merupakan satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan satu dengan yang lain yang bertumpu pada kebijaksanaan nasional penataan ruang, baik secara horizontal maupun secara vertikal dalam satu hierarkis.

Tujuan pengaturan penataan ruang dimaksudkan untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas. Yang dimaksud dengan mewujudkan keterpaduan adalah mencegah pembenturan kepentingan yang merugikan kegiatan pembangunan antar sektor daerah dan masyarakat dalam penggunaan sumber daya alam dengan memperhatikan sumber daya manusia dan sumber daya buatan melalui proses koordinasi, integral, dan sinkronisasi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Asas-asas penataan ruang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Penataan Ruang yakni:

Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. keterpaduan;
- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. keberlanjutan;
- d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. keterbukaan;
- f. kebersamaan dan kemitraan;
- g. perlindungan kepentingan umum;
- h. kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. akuntabilitas.

Makna asas-asas tersebut di atas dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Penataan Ruang, yaitu:

- a. Yang dimaksud dengan “keterpaduan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
- b. Yang dimaksud dengan “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.
- c. Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.
- d. Yang dimaksud dengan “keberdayagunaan dan keberhasilgunaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.
- e. Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.
- f. Yang dimaksud dengan “kebersamaan dan kemitraan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.
- g. Yang dimaksud dengan “pelindungan kepentingan umum” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.
- h. Yang dimaksud dengan “kepastian hukum dan keadilan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.
- i. Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Dalam penataan ruang, ada 2 (dua) aspek yang menjadi dasar pertimbangannya. Tinjauan ini dikaitkan dengan hak-hak sosial masyarakat terhadap ruang dan tanah. Aspek-aspek tersebut adalah:

## 1. Aspek Ekologis

Aspek ekologis dari penataan kota adalah melihat keterkaitan antara berbagai unsur atau komponen yang terkait dalam penataan ruang tersebut sebagai suatu kesatuan yang utuh menyeluruh sehingga dipandang sebagai suatu sistem yang ditinjau secara holistik. Unsur atau komponen yang dimaksud adalah manusia dengan segala aspek kehidupannya dan lingkungan itu sendiri.

## 2. Aspek Yuridis

Aspek yuridis penataan kota adalah Pembukaan UUD 1945 alenia keempat dan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang selanjutnya dijabarkan ke dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2006 tentang Penataan Ruang dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Wewenang penataan ruang diatur sepenuhnya dalam Undang-Undang Penataan Ruang, yakni pada Bab IV tentang Tugas dan Wewenang. Wewenang pemerintah dibagi atas pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Penataan Ruang ditentukan bahwa:

- (1) Wewenang Pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
  - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
  - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarprovinsi.

- (2) Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi:
  - a. perencanaan tata ruang wilayah nasional;
  - b. pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.
- (3) Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional meliputi:
  - a. penetapan kawasan strategis nasional;
  - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional;
  - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional; dan
  - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.
- (4) Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d dapat dilaksanakan pemerintah daerah melalui dekonsentrasi dan/atau tugas pembantuan.
- (5) Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang, Pemerintah berwenang menyusun dan menetapkan pedoman bidang penataan ruang.
- (6) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), Pemerintah:
  - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:
    - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
    - 2) arahan peraturan zonasi untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
    - 3) pedoman bidang penataan ruang;
  - b. menetapkan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

Selanjutnya wewenang pemerintah provinsi ditentukan dalam Pasal 10

Undang-Undang Penataan Ruang, yakni:

- (1) Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruan meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota;
  - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
  - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antarprovinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

- (2) Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. perencanaan tata ruang wilayah provinsi;
  - b. pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi.
- (3) Dalam penataan ruang kawasan strategis provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah provinsi melaksanakan:
  - a. penetapan kawasan strategis provinsi;
  - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis provinsi;
  - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi.
- (4) Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d dapat dilaksanakan pemerintah daerah kabupaten/kota melalui tugas pembantuan.
- (5) Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang wilayah provinsi, pemerintah daerah provinsi dapat menyusun petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota.
- (6) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), pemerintah daerah provinsi:
  - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:
    - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
    - 2) arahan peraturan zonasi untuk sistem provinsi yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
    - 3) petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang;
  - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- (7) Dalam hal pemerintah daerah provinsi tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, Pemerintah mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan kewenangan pemerintah kabupaten/kota ditentukan dalam

Pasal 11 Undang-Undang Penataan Runag, yakni:

- (1) Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
  - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/ kota.
- (2) wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/ kota;
  - b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
- (3) Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan:
  - a. penetapan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota;
  - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
  - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- (4) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pemerintah daerah kabupaten/kota mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya.
- (5) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), pemerintah daerah kabupaten/kota:
  - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- (6) Dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, pemerintah daerah provinsi dapat mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pengertian penataan ruang, maka prosedur atau tahapan dalam penataan ruang adalah sebagai berikut:

## 1. Perencanaan Tata Ruang

Proses dan prosedur penyusunan Rencana Tata Ruang dilaksanakan secara terarah dan terpadu serta ditetapkan pada tingkatan wilayah masing-masing, baik Nasional, Propinsi, maupun Kabupaten/ Kota. Dalam penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, ditempuh langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Menentukan arah pembangunan yang akan dicapai dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta fungsi pertahanan keamanan.
- b. Mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu wilayah perencanaan.
- c. Perumusan perencanaan tata ruang
- d. Penetapan rencana tata ruang.

Rencana tata ruang disusun dengan perspektif menuju ke keadaan pada masa depan yang diharapkan, bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat dipakai serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan tiap sektor. Perkembangan masyarakat dan lingkungan hidup berlangsung secara dinamis, ilmu pengetahuan dan teknologi berkembang seiring dengan berjalannya waktu. Oleh karena itu, agar rencana tata ruang yang telah disausun tetap sesuai dengan tuntutan pembangunan dan perkembangan keadaan, maka rencana tata ruang dapat ditinjau kembali dan atau disempurnakan secara berkala. Peninjauan kembali yang dimaksud bukan berarti penyusunan rencana

baru secara totalitas. Bagaimanapun, bila peninjauan kembali tersebut berakibat kepada penyempurnaan rencana tata ruang, maka hak-hak orang harus tetap dilindungi.

## 2. Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang yang dimaksud adalah rangkaian program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang. Pemanfaatan ruang dilakukan secara bertahap melalui penyiapan program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang yang akan dilakukan oleh Pemerintah dan masyarakat, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui tahapan pembangunan dengan memperhatikan sumber dan mobilisasi data serta alokasi pembiayaan program pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Dalam pemanfaatan ruang, ada beberapa hal yang dikembangkan, yaitu:

- a. Pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas penataan ruang.
- b. Perangkat yang bersifat intensif dan disintensif dengan menghormati hak penduduk sebagai warga negara.

## 3. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang ini dimaksudkan agar supaya

pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban. Yang dimaksud dengan pengawasan adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Penertiban merupakan usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Di wilayah kabupaten/kota, penyelenggaraan pengendalian pemanfaatan ruang selain melalui kegiatan pengawasan dan penertiban, juga melalui mekanisme perizinan.

Kegiatan pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi. Bentuk pelaporan adalah kegiatan memberi informasi secara objektif mengenai pemanfaatan ruang, baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuk pemantauan adalah usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi, dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Sedangkan bentuk evaluasi adalah usaha menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.

Kegiatan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun bentuk-bentuk sanksinya adalah sanksi administrasi, sanksi perdata dan sanksi pidana. Pengenaan sanksi dilakukan berdasarkan

ketentuan-ketentuan tentang sanksi, baik pelanggaran maupun kejahatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara umum, tahapan dalam penataan ruang adalah diawali dengan proses konsolidasi tanah, kemudian penatagunaan tanah sampai akhirnya pada tahap penataan ruang. Artinya bahwa konsolidasi tanah dan penatagunaan tanah merupakan pendukung yang paling utama dalam proses penataan ruang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 3 dijelaskan bahwa tujuan penatagunaan tanah adalah:

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

#### **4. Fungsi Pemerintahan**

Konsep pemerintah didefinisikan oleh Istianto sebagai suatu bentuk organisasi dasar dalam suatu negara<sup>4</sup>. Tujuan dari pemerintah dikatakan oleh Ateng Syafrudin bahwa Pemerintah harus bersikap mendidik dan memimpin yang diperintah, ia harus serempak dijiwai oleh semangat yang diperintah, menjadi pendukung dari segala sesuatu yang hidup diantara mereka bersama,

---

<sup>4</sup> Bambang Istianto, *Manajemen Pemerintahan Dalam Perspektif Pelayanan Publik*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2009, hlm. 25.

menciptakan perwujudan segala sesuatu yang diinginkan secara samar-samar oleh semua orang, yang dilukiskan secara nyata dan dituangkan dalam kata-kata oleh orang-orang yang terbaik dan terbesar<sup>5</sup>.

Adapun definisi pemerintahan dalam arti luas menurut Finer<sup>6</sup> adalah *politics plus administration* (pemerintahan adalah politik ditambah administrasi). Sedangkan Zamhir Islamie, S. Pamudji dan S. Moertono mendefinisikan pemerintahan sebagai segala bangunan-bangunan politik dimana dan dengan mana terjadi proses pemecahan problem bersama dari masyarakat politik melalui pengambilan dan pelaksanaan desisi yang mempunyai otoritas (wibawa)...<sup>7</sup>.

Menurut Van Vollenhoven, pemerintah dibagi menjadi empat fungsi yaitu<sup>8</sup>:

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

Fungsi pemerintahan menurut Lemaire, yang oleh Djokosoentono disebut sebagai Pancapraja adalah<sup>9</sup>:

---

<sup>5</sup> *Ibid*

<sup>6</sup> Herman Finer, *The Theory and Practise of Modern Government*, New York: Holt, Rinehart and Winston, 1960, hlm. 7.

<sup>7</sup> Taliziduhu Ndraha, *Kybernologi Sebuah Rekonstruksi Ilmu Pemerintahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005, hlm. 35.

<sup>8</sup> Ace Lingga Sari, *Fungsi Pemerintah Daerah Dalam Pemberdayaan Masyarakat Di Kabupaten Lingga (Studi Pada Kelompok Usaha Bersama (KUBE) Di Kecamatan Lingga)*, Skripsi, Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji, Tanjungpinang, 2013, hlm. 9.

<sup>9</sup> Bambang Istianto, *Op.Cit.*, hlm. 27.

- 1) Fungsi *Bestuurzorg*, melaksanakan kesejahteraan umum;
- 2) Fungsi *Bestuur* menjalankan undang-undang;
- 3) Fungsi Kepolisian;
- 4) Fungsi Mengadili;
- 5) Fungsi membuat Peraturan.

Dari sudut pandang yang berbeda, Ndraha<sup>10</sup> membagi fungsi pemerintahan tersebut menjadi 2 (dua) macam fungsi, yaitu: Pertama, pemerintah mempunyai fungsi primer atau fungsi pelayanan (*service*), sebagai provider jasa publik yang baik diprivatisasikan dan layanan sipil termasuk layanan birokrasi. Kedua, pemerintah mempunyai fungsi sekunder atau fungsi pemberdayaan (*empowerment*), sebagai penyelenggara pembangunan dan melakukan program pemberdayaan.

Sementara itu, Ryaas Rasyid<sup>11</sup> menyatakan bahwa dengan melihat tugas-tugas pokok dari pemerintah, maka hal tersebut dapat diringkas menjadi 3 (tiga) fungsi hakiki yaitu: pelayanan (*service*), pemberdayaan (*empowerment*), dan pembangunan (*development*). Pelayanan akan membuahkan keadilan dalam masyarakat, pemberdayaan akan mendorong kemandirian masyarakat, dan pembangunan akan menciptakan kemakmuran dalam masyarakat.

Dengan begitu luas dan kompleksnya tugas dan fungsi pemerintahan, menyebabkan pemerintah harus memikul tanggung jawab yang sangat besar. Untuk mengemban tugas yang berat itu, selain diperlukan sumber daya, dukungan lingkungan, dibutuhkan institusi yang kuat yang didukung oleh aparat yang memiliki perilaku yang sesuai dengan nilai dan norma yang

---

<sup>10</sup> Taliziduhu Ndraha, *Op.Cit.*, hlm. 85.

<sup>11</sup> Ryaas Rasyid, *Makna Pemerintahan: Tinjauan Dari Segi Etika dan Kepemimpinan*, Yarsif Watampone, 2000, hlm. 59.

berlaku di dalam masyarakat dan pemerintahan. Langkah ini perlu dilakukan oleh pemerintah, mengingat di masa mendatang perubahan yang terjadi di dalam masyarakat akan semakin menambah pengetahuan masyarakat untuk mencermati segala aktivitas pemerintahan dalam hubungannya dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat.

## **B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Terkait dengan Penyusunan Norma**

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa asas hukum bukanlah merupakan peraturan hukum konkret, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret tersebut.<sup>12</sup> Asas dalam bahasa Belanda disebut *beginsel* dan dalam bahasa Inggris disebut *principle*. Bruggink J.J.H. menyatakan bahwa asas hukum adalah nilai-nilai yang melandasi norma hukum.<sup>13</sup> Satjipto Rahardjo menyatakan asas hukum merupakan jantungnya peraturan hukum dan ia merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, yang berarti bahwa peraturan hukum itu pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut.<sup>14</sup>

Penyusunan norma Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung berpedoman pada asas atau prinsip umum

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo 2005, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Yogyakarta: Liberty, hlm. 34.

<sup>13</sup> Bruggink J.J.H, Rechts Refflecties, 1996, Grondbegrippen uit de Rechtstheorie, terjemahan Arif Sidharta, Refleksi tentang Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 121.

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, 1991, Ilmu Hukum, Bandung: Citra aditya Bakti, hlm. 45.

pembentukan peraturan perundang-undangan, baik asas pembentukan maupunasas-asas dalam materi muatan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah direvisi dengan Undang- Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dinyatakan bahwa:

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Selanjutnya berkenaan dengan materi muatan ditentukan dalam Pasal 6 ayat (1) harus mencerminkan asas-asas sebagai berikut:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinneka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 menentukan pula bahwa “Selain mencerminkan

asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan”. Penyelenggaraan Bangunan Gedung diselenggarakan berdasarkan asas-asas yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yakni asas kemanfaatan, asas keselamatan, asas keseimbangan, serta asas keserasian.

Adapun penjelasan asas-asas tersebut, sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.
- b. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.
- c. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
- d. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

---

<sup>15</sup> Lihat Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Gedung.

Atas dasar uraian di atas, maka asas yang menjadi dasar penyusunan Ranperda Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini meliputi:

1. Asas Kemanfaatan

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa bangunan gedung didefinisikan sebagai suatu bentuk fisik pekerjaan konstruksi yang terpadu dengan tempat tinggalnya, sebagian atau seluruhnya di atas tanah dan/atau di dalam air dan/atau di atas tanah dan/ atau di dalam air, yang mana perannya adalah tempat di mana manusia melakukan aktivitasnya, baik tempat tinggal, keagamaan, perdagangan, sosial, budaya, atau khusus. Berdasarkan pengertian tersebut, maka ada kata kunci bahwa arsitektur merupakan tempat aktivitas manusia.

Atas dasar itu, asas kemanfaatan menjadi salah satu asas pengaturan pengelolaan bangunan gedung. Asas kemanfaatan dalam pengaturan pengelolaan bangunan gedung dapat dipahami karena bangunan gedung yang tertata memiliki peran fungsional sebagai tempat berbagai aktivitas manusia.

Asas kemanfaatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam berbagai fungsi bangunan gedung. Adapun fungsi bangunan gedung meliputi:

- a. Fungsi Hunian

Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:

- Bangunan rumah tinggal tunggal;
- Bangunan rumah tinggal deret;
- Bangunan rumah tinggal susun; dan
- Bangunan rumah tinggal sementara.

b. Fungsi Keagamaan

Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:

- Bangunan Masjid, Mushola, Langgar, Surau;
- Bangunan Gereja, Kapel;
- Bangunan Pura;
- Bangunan Vihara;
- Bangunan Kelenteng; dan
- Bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

c. Fungsi Usaha

Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:

- Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
- Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
- Bangunan Gedung pabrik;
- Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;

- Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
- Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
- Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
- Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

d. Fungsi Sosial dan Budaya

Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:

- Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
- Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
- Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
- Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan

- Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.

e. Fungsi Khusus

Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:

- Bangunan gedung untuk reaktor nuklir
- Bangunan gedung instansi pertanahan dan keamanan
- Bangunan sejenis yang ditetapkan oleh menteri.

f. Fungsi Lebih Dari Satu

Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:

- Bangunan rumah dengan toko (ruko);
- bangunan rumah dengan kantor (rukan);
- Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
- Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan sejenisnya.

2. Asas Keselamatan

Seperti yang telah disebutkan pada subbagian sebelumnya, bangunan secara fungsional merupakan tempat berbagai aktivitas manusia. Oleh karena itu, manusia menghabiskan sebagian besar waktunya di dalam gedung. Dalam kehidupan sehari-hari manusia, mulai dari tidur, makan, minum, mandi, pergi ke sekolah, berdagang, membuka kantor, dan pergi tidur dan aktivitas utama

lainnya dihabiskan di gedung-gedung sesuai fungsinya, mulai dari rumah, sekolah, kantor, pasar, toko, dan lain-lain.

Sebagian besar waktu orang dihabiskan di gedung, prinsip keselamatan adalah salah satu prinsip penting yang mengatur operasi gedung. Asas keselamatan dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa gedung harus menjamin keandalan struktur dan konstruksi, keselamatan kebakaran, keselamatan petir, dan keselamatan ledakan sesuai dengan fungsi dan kompleksitasnya.

Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunagedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan keselamatan bangunan gedung. Adapun persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi:

- a. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Beban Muatan, meliputi:
  - struktur bangunan gedung;
  - pembebanan pada bangunan gedung;
  - struktur bawah bangunan gedung;
  - keselamatan struktur;
  - keruntuhan struktur;
  - persyaratan bahan.
- b. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Kebakaran, meliputi:
  - sistem proteksi aktif;
  - sistem proteksi pasif;

- persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;
  - persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
  - persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung;
  - persyaratan instalasi bahan bakar gas;
  - manajemen penanggulangan kebakaran.
- c. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Petir dan kelistrikan, meliputi:
- persyaratan instalasi proteksi petir;
  - persyaratan sistem kelistrikan.
- d. Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung Dari Bahan Peledak, meliputi:
- prosedur pengamanan;
  - peralatan pengamanan;
  - petugas pengamanan.

### 3. Asas Keseimbangan

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, sehingga penataan arsitektur pada bangunan tetap mengacu pada penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemanfaatan ruang dari ruang-ruang budidaya yang dibangun pada rumah-rumah dan kawasan pemukiman, kawasan perdagangan, kawasan industri,

dan lain-lain, dicapai secara fisik dengan membangun gedung-gedung dengan fungsi peruntukannya.

Oleh karena bangunan gedung merupakan bagian dari penggunaan ruang dalam suatu area yang dialokasikan, maka prinsip keseimbangan merupakan salah satu prinsip dalam aturan pengelolaan gedung. Asas keseimbangan dalam kaidah pengelolaan bangunan gedung dapat dipahami sebagai bentuk fisik pemanfaatan ruang, bangunan gedung harus seimbang sesuai dengan ketentuan perencanaan tata ruang.

#### 4. Asas Keserasian

Bangunan gedung adalah suatu bentuk struktur fisik yang berada berdampingan dengan bangunan lain dalam suatu konstelasi lingkungan dan dalam konteks kewilayahan dengan unsur-unsur lokal. Dalam suatu konstelasi lingkungan, suatu bangunan hidup berdampingan dengan bangunan lain, dengan fungsi yang sama atau fungsi yang berbeda. Dalam konteks kawasan, bangunan harus memiliki ciri atau ciri khas gaya arsitektur lokal yang ada di kawasan tersebut.

Oleh karena itu, asas keserasian merupakan salah satu asas dalam kaidah pengelolaan bangunan gedung. Asas keserasian dalam tata tertib pengelolaan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung harus selaras dengan lingkungannya dan wilayah di mana ia berada.

Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan tata bangunan dan lingkungan. Adapun persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi:

- a. Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung, yang meliputi:
  - persyaratan kepadatan;
  - persyaratan ketinggian;
  - persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- b. Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan, yang meliputi:
  - analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL);
  - upaya pengelolaan lingkungan hidup (UKL);
  - upaya pemantauan lingkungan hidup (UPL).
- c. Ketentuan Mengenai RTBL, yang meliputi:
  - program bangunan dan lingkungan;
  - rencana umum dan panduan rancangan;
  - rencana investasi;
  - ketentuan pengendalian rencana;
  - pedoman pengendalian pelaksanaan.

Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan arsitektur dan persyaratan bangunan gedung adat atau tradisional. Adapun persyaratan arsitektur Bangunan Gedung meliputi:

- a. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung;
- b. Persyaratan Tata Ruang Dalam;
- c. Persyaratan Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan, meliputi:
  - persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
  - persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;

- persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - daerah hijau pada bangunan (DHB);
  - tata tanaman;
  - sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - pertandaan (*signage*); serta
  - pencahayaan ruang luar bangunan gedung.
- d. Pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- e. Sedangkan persyaratan bangunan gedung adat atau tradisional meliputi:
- penentuan lokasi;
  - gaya/langgam arsitektur lokal;
  - arah/orientasi bangunan gedung;
  - besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak;
  - simbol dan unsur/elemen bangunan gedung;
  - tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
  - aspek larangan; dan/atau
  - aspek ritual.

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

Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilihat dari kondisi eksisting dan permasalahan yang terdapat di daerah sekitar. Penyelenggaraan bangunan gedung

meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran. Kewenangan daerah meliputi pengesahan secara teknis bangunan gedung, penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan, serta penetapan pembongkaran bangunan gedung. Pengesahan secara teknis adalah bagian dari penyelenggaraan pembangunan, penetapan bangunan gedung, dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bagian dari penyelenggaraan pelestarian bangunan, dan penetapan pembongkaran bangunan yang merupakan bagian dari penyelenggaraan penertiban bangunan gedung.

Pembangunan bangunan gedung meliputi tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi. Dalam pelaksanaannya, pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin ke dalam bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan setempat.

Pada kenyataannya, penyelenggaraan pembangunan tidak sepenuhnya mengikuti kriteria-kriteria yang baku, baik dalam hal perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan. Masih banyak terdapat tumpang tindih pelaksanaan penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung.

Secara umum, Kabupaten Maros memiliki beberapa kawasan. Hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kawasan Lindung.

Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup, yang mencakup sumber daya alam

serta sumber daya buatan guna pembangunan berkelanjutan. Dalam penetapan dan pengelolaan kawasan lindung, maka kawasan lindung yang akan ditetapkan di Kabupaten Maros meliputi wilayah daratan yang terdiri atas:

- a. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya  
Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya merupakan kawasan yang ditetapkan dengan tujuan mencegah terjadinya erosi dan sedimentasi, menjaga fungsi hidrologi tanah untuk menjamin ketersediaan unsur hara tanah, air tanah, dan air permukaan serta memberikan ruang yang cukup bagi peresapan air hujan. Dilihat dari fungsinya, kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan di bawahnya terdiri dari Kawasan hutan lindung dan Kawasan resapan air. Sebaran luas kawasan hutan lindung di Kabupaten Maros terdapat di 7 (tujuh) wilayah kecamatan antara lain: wilayah Kecamatan Bantimurung, Kecamatan Bontoa, Kecamatan Camba, Kecamatan Cenrana, Kecamatan Mallawa, Kecamatan Simbang dan Kecamatan Tompobulu.
- b. Kawasan Perlindungan Setempat.  
Kawasan perlindungan setempat juga dimanfaatkan sebagai kawasan lindung yang melindungi daerah setempat dimana kawasan tersebut berada. Pada kawasan ini tidak diperkenankan dilakukan kegiatan budidaya dan apabila telah terdapat kegiatan budidaya diupayakan untuk diadakan pemindahan lokasi kegiatan budidaya. Kawasan perlindungan

setempat terdiri dari Kawasan Sempadan Setempat, Kawasan Sempadan Sungai, Kawasan Sekitar Waduk.

Kawasan sungai yang perlu mendapat perlindungan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian lingkungan.

c. Kawasan Konservasi.

Kawasan konservasi di Kabupaten Maros ditetapkan dalam rangka melindungi keanekaragaman biota, tipe ekosistem, gejala dan keunikan alam bagi kepentingan plasma nutfah, ilmu pengetahuan, dan pembangunan pada umumnya serta melindungi kekayaan budaya bangsa berupa peninggalan sejarah, dan keanekaragaman bentuk geologi yang berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan dari ancaman kepunahan yang disebabkan oleh kegiatan alam maupun manusia. Kawasan Konservasi di Kabupaten Maros Kawasan Taman Nasional. Kawasan konservasi Taman Nasional didefinisikan sebagai satuan wilayah yang memiliki keragaman hayati yang unik atau langka sehingga perlu dicegah kepunahannya dengan memberikan perlindungan khusus. Pengelolaan kawasan konservasi ditentukan oleh macam perlindungannya, seperti cagar alam akan dikelola dengan teknik berbeda dari taman nasional. Kawasan konservasi dikelola oleh Pemerintah Pusat melalui balai-balai konservasi yang ada di Provinsi. Kawasan konservasi

di Kabupaten Maros adalah Kawasan Taman Nasional Bantimurung-Bulusaraung seluas kurang lebih 28.324,28 hektar

d. Kawasan Lindung Geologi.

Kawasan lindung geologi yang terdapat di Kabupaten Maros merupakan keunikan bentang alam (LGE-1) meliputi kawasan karst di tetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, Kecamatan Simbang dan Kecamatan Tompobulu dengan luas 538,98 hektar.

e. Kawasan Cagar Budaya.

Kawasan cagar budaya Kabupaten Maros, yang meliputi:

1) Bangunan dan lingkungan arkeologi, yakni :

- Situs Prasejarah Leang-Leang di Kecamatan Bantimurung;
- Situs Leang Rammang-Rammang di Kecamatan Bontoa;
- Situs Bulu Sipong di Kecamatan Bontoa;

2) Bangunan dan lingkungan peninggalan sejarah, yakni :

- Rumah Adat Karaeng Loe di Pakere di Kecamatan Simbang;
- Kompleks Makam Kassi Kebo di Kecamatan Maros Baru; dan
- Kompleks Makam Karaeng Simbang di Kecamatan Bantimurung.

f. Kawasan Ekosistem Mangrove.

Kawasan hutan bakau (*mangrove*) yang merupakan sempadan pantai terdapat di Kecamatan Bontoa seluas kurang lebih 13,16 hektar, Kecamatan Lau seluas kurang lebih 5,53 hektar, Kecamatan Maros Baru

seluas kurang lebih 17,56 hektar, dan Kecamatan Marusu seluas kurang lebih 45,36 hektar yang merupakan bagian dari sempadan pantai.

## 2. Kawasan Budidaya

Kawasan budidaya dapat diartikan sebagai wilayah yang dapat dibudidayakan dan difungsikan untuk kepentingan pembangunan dalam bentuk kegiatan usaha berbagai sektor atau sub sektor pembangunan yang terkait. Kriteria kawasan budidaya adalah ukuran yang meliputi daya dukung, aspek-aspek yang mempengaruhi sinergi antar kegiatan dan kelestarian lingkungan. Penetapan kawasan budidaya dapat dikelompokkan ke dalam dua kriteria, yaitu kriteria sektoral dan kriteria ruang.

### a. Kawasan Hutan Produksi

Kriteria untuk kesesuaian lahan sebagai areal hutan produksi mengacu kepada kriteria yang ditetapkan berdasarkan SK Menteri Pertanian No 683/KPTS/Um/8/1982 tanggal 8 Agustus 1981. Arahkan kawasan hutan produksi dilakukan dengan pemanfaatan hutan dan pelestarian hasil (kayu dan non kayu), sehingga diperoleh manfaat ekonomi, sosial, dan ekologi yang maksimal bagi masyarakat yang tinggal atau di sekitar kawasan hutan. Sebaran luas hutan produksi terbatas di Kabupaten Maros adalah Kawasan Hutan Produksi Tetap 16.777,23 hektar dan Kawasan Hutan Produksi Terbatas 582,84 hektar.

### b. Kawasan Peruntukan Perkebunan Rakyat

Kawasan peruntukan Perkebunan rakyat di Kabupaten Maros diarahkan seluas 5.183,35 ha yang terdistribusi di sebagian wilayah Kecamatan

Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, sebagian wilayah Kecamatan Camba, sebagian wilayah Kecamatan Cenrana, sebagian wilayah Kecamatan Mallawa dan sebagian wilayah Kecamatan Tompobulu. Konsep pengelolaan kawasan hutan rakyat yang berkelanjutan dengan menjaga tutupan vegetasi pada lahan tersebut dengan konsep Agroforestry.

c. Kawasan Peruntukan Pertanian

Pemanfaatan ruang untuk kawasan pertanian dikelompokkan pada peruntukan pertanian lahan basah (padi sawah dan perikanan) dan pertanian lahan kering (tanaman pangan lahan kering, tanaman keras tahunan, hutan produksi dan peternakan). Luas kawasan budidaya pertanian di Kabupaten Maros seluas  $\pm 468.856,26$  Ha.

d. Kawasan Peruntukan Permukiman

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan permukiman perkotaan maupun kawasan permukiman perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung prikehidupan dan penghidupan.

Kawasan perkotaan adalah kawasan yang memiliki ciri utama kegiatan non pertanian (seperti perdagangan, jasa, industri), merupakan tempat konsentrasi penduduk dengan kepadatan tinggi, pusat pelayanan sosial ekonomi bagi wilayah belakangnya dan pusat pemerintahan. Di Kabupaten Maros di indikasikan adanya 14 (empat belas) kawasan

perkotaan yang terdiri dari 1 (satu) ibukota kabupaten dan 13 (tiga belas) ibukota kecamatan.

Sistem permukiman perdesaan adalah arahan hierarki pusat-pusat permukiman perdesaan sebagai pusat pelayanan ekonomi, pusat pelayanan pemerintahan dan pusat pelayanan jasa bagi wilayah permukiman perdesaan sekitarnya. Pusat permukiman perdesaan merupakan pusat-pusat terkonsentrasinya penduduk dan kelengkapan fasilitas dengan dominasi kegiatan utama di sektor pertanian.

e. Kawasan Peruntukan Pertambangan

Arahan lokasi pengembangan kawasan pertambangan/bahan galian pada lokasi-lokasi yang terdapat potensi bahan tambang/galian dan mempunyai potensi cadangan yang menguntungkan untuk dieksploitasi. Pengembangan kawasan pertambangan di Kabupaten Maros, adalah sebagai berikut:

- Perlunya ada pendeklinasian kawasan pertambangan dengan jelas;
- Kegiatan eksploitasi pertambangan harus dilakukan studi AMDAL;
- Kawasan pertambangan yang sudah ada tetap dipertahankan dan dioptimalkan produksinya serta memperhatikan aspek-aspek lingkungan.
- Pengeluaran izin lokasi kegiatan pertambangan baru harus di lengkapi dengan persyaratan teknis yang berlaku.
- Jenis Pertambangan di Kabupaten Maros yaitu batuan bukan logam.

f. Kawasan Peruntukan Industri

Industri merupakan salah satu sektor ekonomi yang mampu memberikan pengaruh yang besar terhadap perekonomian daerah sehingga keberadaan dan tingkat pertumbuhan sektor industri umumnya dapat menentukan seberapa besarnya perkembangan ekonomi daerah tersebut. Melihat potensi tersebut maka program pengembangan industri di Kabupaten Maros sampai Tahun 2040, adalah sebagai berikut:

- Kawasan-kawasan yang mempunyai bahan baku yang cukup memadai, ketersediaan sarana dan prasarana pendukung kegiatan industri, dan tidak terletak atau berdekatan dengan kawasan lindung dan pertanian lahan basah;
- Lokasi industri yang tidak sesuai rencana tata ruang harus dikendalikan pengembangannya dan untuk lokasi industri baru ditempatkan di zona industri yang telah direncanakan atau disekitarnya.
- Kegiatan industri yang mempunyai potensi untuk mencemari lingkungan perlu dilengkapi dengan instalasi pengolahan limbah industri;
- Pengembangan kegiatan industri ditujukan untuk dapat menyerap tenaga kerja, menggalakkan ekspor, dan pengembangan industri yang terkait dengan sektor pertanian;
- Pengeluaran izin lokasi kegiatan industri baru harus di lengkapi dengan ijin pemanfaatan ruang dan persyaratan teknis yang berlaku.

g. Kawasan Peruntukan Pariwisata

Sektor pariwisata merupakan salah satu sektor yang memberikan manfaat ekonomi yang cukup besar baik bagi pemerintah maupun masyarakat. Objek wisata di Kabupaten Maros meliputi objek wisata alam, cagar alam, agro wisata, pantai dan bahari, wisata alam, maka ada pula potensi wisata yang berbasis wisata sejarah. Untuk pengembangan kegiatan wisata di Kabupaten Maros sampai tahun 2032.

h. Kawasan Peruntukan Pertahanan dan Keamanan Negara

Kawasan pertahanan dan keamanan yang dimaksud adalah kawasan yang merupakan aset-aset pertahanan dan keamanan/TNI Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang harus dijaga dan dipelihara dengan mengembangkan kawasan lindung dan/atau kawasan budidaya tidak terbangun di sekitar. Adapun Kawasan pertahanan dan keamanan negara meliputi Kawasan Militer Kariango, Kawasan Militer Samboeja, Kawasan Kodim Maros, Kawasan Polres Maros, Kawasan Koramil yang tersebar di masing-masing kecamatan dan Kawasan Polsek yang tersebar di masing-masing kecamatan meliputi fasilitas Kodam, Koramil, Lapangan Tembak, Polres dan Polsek dan lainnya.

Sebagai Kawasan Strategis Nasional, Kabupaten Maros juga menjadi lokasi dari Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin, tepatnya di Kecamatan Mandai. Untuk itu, maka sebagian wilayah Kabupaten Maros menjadi wilayah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP). Dalam tataran RTRW Kabupaten, maka aspek sumber daya ruang wilayah udara yang potensial

dimanfaatkan untuk jalur penerbangan, menara, bangunan, olah raga terjun payung, permainan layang-layang, media pembuangan asap maupun gas buang dan penggunaan ruang udara lainnya. Lebih khusus lagi dalam RTRW Kabupaten Maros rencana penatagunaan ruang lebih difokuskan ke ruang udara di kawasan pelabuhan udara (bandara). Ketentuan yang lebih teknis akan disusun dalam perencanaan dan atau perancangan khusus kawasan bandara.

Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) Bandara Sultan Hasanuddin terdapat pada Kabupaten Maros yang tersebar di beberapa Kecamatan yaitu Kecamatan Bantimurung dengan luas 8.824,01 Ha, Kecamatan Bontoa dengan luas 3.369,06 Ha, Kecamatan Lau dengan luas 4.142,59 Ha, Kecamatan Mandai dengan luas 3.3929,02 Ha, Kecamatan Maros Baru dengan luas 4.255,94 Ha, Kecamatan Marusu dengan luas 4.382,35, Kecamatan Moncongloe dengan luas 4.209,05 Ha, Kecamatan Simbang dengan luas 7.695, 43 Ha, Kecamatan Tanralili dengan luas 8.283,64 Ha, Kecamatan Tompobulu 7.632,71 Ha, dan Kecamatan Turikale dengan luas 2.446,41 Ha.

Berdasarkan hasil kajian empiris yang telah dilakukan terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung dan kondisi eksisting bangunan gedung di Kabupaten Maros, maka dapat diinventarisasi beberapa permasalahan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Maros sebagai berikut:

- 1) Permasalahan Kelembagaan
- 2) Permasalahan Kapasitas Aparatur Pemerintah Daerah
- 3) Permasalahan Pengawasan dan Pengendalian
- 4) Permasalahan Pembiayaan

- 5) Permasalahan Kemampuan Ekonomi Masyarakat
- 6) Permasalahan Pemahaman Masyarakat
- 7) Permasalahan Peran Masyarakat

**D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang Akan Diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Daerah**

**1. Implikasi terkait Kelembagaan Pemerintah Daerah**

Penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini memiliki implikasi terkait kelembagaan pemerintah daerah. Sebagai tindak lanjut dari penetapan Peraturan Daerah ini, perlu dilakukan penyusunan dan penetapan peraturan bupati sebagai landasan operasionalisasi sebagaimana diamanahkan. Dalam hal ini, penyusunan dan penetapannya akan dilakukan oleh instansi teknis sebagai pemrakarsa bersama Bagian Hukum dari Sekretariat Daerah.

Sesuai amanah Peraturan Daerah ini, pemerintah daerah melakukan penyusunan RTBL dan penetapannya dalam peraturan bupati sebagaipenataan bangunan dan lingkungan secara tematis untuk kawasan tertentu yang merupakan turunan dari dokumen RDTR. Dalam hal ini, penyusunandan penetapannya akan dilakukan oleh instansi teknis sebagai pemrakarsa bersama Bagian Hukum dari Sekretariat Daerah.

Dalam tahap pembangunan, pemerintah melakukan pengendalian terhadap perencanaan teknis bangunan gedung melalui Persetujuan Bangunan

Gedung (PBG), dimana pemilik bangunan gedung mengajukan permohonan PBG dilengkapi dengan dokumen rencana teknis. Dalam hal ini, pemeriksaan dokumen rencana teknis sebagai lampiran permohonan PBG akan diperiksa oleh instansi teknis sebagai rekomendasi bagi instansi perizinan dalam penerbitan PBG.

Bersamaan dengan proses penerbitan PBG, dilakukan juga pendataan bangunan gedung sebagai basis data bangunan gedung kabupaten yang berupa Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung. Dalam hal ini instansi perizinan melakukan pendataan bangunan gedung dengan sistem informasi bangunan gedung secara komputasi.

Pasca pembangunan bangunan gedung, sebelum pemanfaatan bangunan gedung perlu dilakukan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagai dasar penerbitan SLF. Pemeriksaan kelayakan fungsi dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh instansi teknis pemerintah daerah. Penerbitan SLF dilakukan oleh instansi teknis atau instansi perizinan atas rekomendasi instansi teknis.

Untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi hunian tidak sederhana dilakukan perpanjangan SLF sesuai ketentuan masa berlakunya. Dalam hal ini pemilik bangunan melakukan pemeriksaan berkala untuk memeriksa kelaikan fungsi sebagai dasar perpanjangan SLF. Pemeriksaan berkala dilakukan oleh penyedia jasa

pengkajian teknis bangunan gedung. Perpanjangan SLF dilakukan oleh instansi teknis atau instansi perizinan atas rekomendasi instansi teknis.

Sesuai amanah dari Peraturan Daerah ini, instansi teknis penyelenggara bangunan gedung dibantu oleh Tim Ahli Bangunan Gedung yang ditetapkan melalui Keputusan Bupati. Tim Ahli membantu aparatur instansi teknis dalam memberikan rekomendasi terhadap dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu dan berbagai keperluan lain dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu.

Untuk bangunan gedung yang memenuhi kriteria pelestarian, maka perlu dilakukan identifikasi, penetapan dan pemanfaatan terhadap bangunan gedung sebagai cagar budaya. Instansi teknis melakukan identifikasi dan pengawasan pemanfaatan serta berkoordinasi dengan Bagian Hukum dari Sekretariat Daerah dan Pusat Penelitian dan Pengembangan Arkeologi Nasional, dalam proses penetapannya.

Dengan menjadikan Peraturan Daerah ini, instansi teknis melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung di daerah dengan dibantu Satuan Polisi Pamong Praja dalam rangka penertiban pelanggaran bangunan gedung.

## **2. Implikasi terkait Keuangan Daerah**

Dengan penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini memiliki implikasi terkait keuangan daerah, yaitu kebutuhan pembiayaan dalam APBD untuk penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai kelembagaan pemerintah daerah. Berbagai kebutuhan pembiayaan untuk penyelenggaraan bangunan gedung antara lain:

- a. Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan peraturan bupati;
- b. Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan RTBL;
- c. Alokasi anggaran untuk proses penerbitan PBG, termasuk pemeriksaan dokumen rencana teknis;
- d. Alokasi anggaran untuk proses pendataan bangunan gedung;
- e. Alokasi anggaran untuk pemeriksaan kelaikan fungsi dan proses penerbitan SLF;
- f. Alokasi anggaran untuk pemeriksaan berkala dan proses perpanjangan SLF;
- g. Alokasi anggaran untuk honor dan operasionalisasi Tim Ahli Bangunan Gedung;
- h. Alokasi anggaran untuk proses pelestarian bangunan gedung cagar budaya; dan
- i. Alokasi anggaran untuk pengawasan dan penertiban bangunan gedung.

### **3. Implikasi Terkait Kesiapan Masyarakat**

Dengan penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini memiliki implikasi terkait kesiapan masyarakat sebagai berikut:

- a. Peningkatan pemahaman masyarakat terhadap muatan Peraturan Daerah ini;
- b. Partisipasi Masyarakat dalam penyusunan dan penetapan peraturan Bupati;
- c. Partisipasi Masyarakat dalam penyusunan dan penetapan RTBL;

- d. Partisipasi Masyarakat dalam tahap perencanaan, dengan teknis bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku;
- e. Partisipasi masyarakat dalam perizinan, dengan mengurus PBG sebelum membangun bangunan gedung;
- f. Partisipasi masyarakat dalam tahap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sesuai PBG yang telah diterbitkan pemerintah daerah;
- g. Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan SLF sebelum bangunan gedung dimanfaatkan;
- h. Partisipasi masyarakat dalam tahap pemanfaatan bangunan gedung, termasuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
- i. Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan berkala kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan perpanjangan SLF;
- j. Partisipasi masyarakat dalam tahap pelestarian dalam membantu proses identifikasi dan penetapannya serta pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya sesuai ketentuan yang berlaku;
- k. Partisipasi masyarakat untuk membantu pemerintah daerah dalam pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dan penertiban pelanggaran bangunan gedung di lingkungan sekitarnya.

**BAB III**  
**EVALUASI DAN ANALISIS**  
**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT**

Agar tidak terjadi duplikasi serta disharmonisasi pengaturan antara Rancangan Peraturan Daerah ini dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya, maka dijabarkan materi muatan dari masing-masing peraturan tersebut. Adapun peraturan perundang-undangan yang akan dijadikan kajian keterkaitannya serta evaluasi dan analisis dengan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. 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;
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

7. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14/PRT/M/2017 Tahun 2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung;

24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait merupakan alasan yang beraspek hukum. Keberlakuan yuridis adalah keberlakuan suatu norma hukum dengan daya ikatnya untuk umum sebagai suatu dogma yang dilihat dari pertimbangan yang bersifat teknis yuridis di mana secara yuridis suatu norma hukum dikatakan berlaku apabila norma hukum itu sendiri ditetapkan berdasarkan norma hukum yang lebih superior atau yang lebih tinggi.

Alenia ke-IV Pembukaan UUD NRI 1945 telah menetapkan tujuan negara, yakni (1) melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia; (2) memajukan kesejahteraan umum; (3) mencerdaskan kehidupan bangsa; dan (4) ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. UUD NRI 1945 juga menjamin hak setiap orang untuk hidup dan mempertahankan hidupnya serta kehidupannya sebagaimana diatur dalam Pasal 28A UUD NRI 1945.

Pasal 18 ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menetapkan bahwa “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap- tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang undang”. Selanjutnya, pada Pasal 18 ayat (2) ditentukan pula bahwa “Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas

pembantuan”. Untuk mengatur dan mengurus yang dimaksud, maka Pasal 18 ayat (6) UUD NRI Tahun 1945 menegaskan bahwa pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Kemudian pada Pasal 18 ayat (7) diatur bahwa “Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang”.

Berdasarkan Pasal 18 UUD NRI Tahun 1945 tersebut di atas, maka diterbitkan undang-undang untuk mengatur tentang pemerintahan daerah. Sekarang ini, undang-undang tersebut adalah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dimana dalam Pasal 1 angka 2 mengatur bahwa Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kemudian Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 mengatur bahwa “Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom”. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menjabarkan kewenangan pemerintahan yang dimiliki oleh pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota, tidak terkecuali mengenai penataan ruang.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan peraturan yang menggantikan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah beserta perubahan-perubahannya. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 ini merupakan pijakan dasar dalam melakukan tata pemerintahan daerah sejak diberlakukan. Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 mengatur bahwa urusan pemerintahan terdiri atas urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke daerah inilah yang menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah.

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

Urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar meliputi:

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;
- c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat;
- f. sosial.<sup>16</sup>

Kemudian Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

---

<sup>16</sup> Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

- a. tenaga kerja;
- b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. pangan;
- d. pertanahan;
- e. lingkungan hidup;
- f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. perhubungan;
- j. komunikasi dan informatika;
- k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- l. penanaman modal;
- m. kepemudaan dan olah raga;
- n. statistik;
- o. persandian;
- p. kebudayaan;
- q. perpustakaan; dan
- r. kearsipan.<sup>17</sup>

Sedangkan Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pariwisata;
- c. pertanian;
- d. kehutanan;
- e. energi dan sumber daya mineral;
- f. perdagangan;
- g. perindustrian; dan
- h. transmigrasi.<sup>18</sup>

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

---

<sup>17</sup> Pasal 12 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>18</sup> Pasal 12 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

#### Pemerintah Pusat

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

#### Pemerintah Provinsi

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

#### Pemerintah Kabupaten/Kota

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

Dengan melihat pembagian kewenangan pemerintahan di atas, maka jelaslah bahwa pemerintah daerah kabupaten/kota memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus bangunan Gedung yang ada di daerahnya. Hal ini diatur secara spesifik dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Secara filosofis Undang-Undang Bangunan Gedung dibentuk dalam rangka mendukung pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD NRI 1945. Kemudian secara sosiologis bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung. Peran serta masyarakat dan upaya pembinaan sangat dibutuhkan agar bangunan gedung dapat

terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya. Hal tersebut diatur dengan jelas di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Berdasarkan Pasal 1 angka 1, Bangunan Gedung didefinisikan sebagai berikut:

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.

Adapun penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam Pasal 1 angka 2 dinyatakan bahwa Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pem-bongkaran. Pasal 2 menegaskan bahwa Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Adapun tujuan dalam pengaturan Bangunan Gedung ditentukan dalam Pasal 3 sebagai berikut:

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

Undang-undang tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini.

Pada Tahun 2021, Pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah ini dibentuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut atau pengaturan lebih teknis dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan,

kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ditentukan bahwa:

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 berrungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Kemudian dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ditentukan pula bahwa:

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.

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.<sup>19</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.<sup>20</sup>

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi Bangunan Gedung dan klasifikasi Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung

---

<sup>19</sup> Lihat Pasal 1 angka 18 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

<sup>20</sup> Lihat Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

yang dimaksud meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus. Selain fungsi Bangunan Gedung tersebut, fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran. Fungsi Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi utama. Penetapan fungsi utama dari bangunan gedung ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung. Untuk Fungsi campuran, fungsi ini terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi yang dimiliki Bangunan Gedung.

Fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia. Kemudian Fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah. Fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, fungsi sosial dan budaya mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya, sedangkan Fungsi khusus mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>21</sup>

Bangunan Gedung dengan fungsi campuran didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya. Bangunan Gedung dengan fungsi campuran mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.<sup>22</sup>

Untuk klasifikasinya, bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yakni:

- a. tingkat kompleksitas;
- b. tingkat permanensi;
- c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
- d. lokasi;

---

<sup>21</sup> Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

<sup>22</sup> Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- e. ketinggian Bangunan Gedung;
- f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
- g. klas bangunan.<sup>23</sup>

Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi Bangunan Gedung sederhana, Bangunan Gedung tidak sederhana, dan Bangunan Gedung khusus. Kemudian Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi Bangunan Gedung permanen dan Bangunan Gedung non-permanen. Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang. Kemudian Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi Bangunan Gedung super tinggi, Bangunan Gedung pencakar langit, Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah. Sedangkan Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi Bangunan Gedung Negara (BGN) dan Bangunan Gedung selain milik negara.<sup>24</sup>

Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan dibagi menjadi 10 (sepuluh) klas, mulai dari klas 1 sampai dengan klas 10. Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya. Bangunan Gedung dapat memiliki

<sup>23</sup> Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

<sup>24</sup> Pasal 9 ayat (2) sampai ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.<sup>25</sup>

Fungsi Bangunan Gedung serta klasifikasi Bangunan Gedung dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG. Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.<sup>26</sup>

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

- (1) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 253 ayat (5) huruf b meliputi:
  - a. penetapan nilai retribusi daerah;
  - b. pembayaran retribusi daerah; dan
  - c. penerbitan PBG.
- (2) Penetapan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 256 ayat (5) dan Pasal 258 ayat (5).
- (3) Nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi.
- (4) Indeks terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan berdasarkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (5) Harga satuan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
- (6) Pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemohon setelah ditetapkan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (7) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan setelah DPMPTSP mendapatkan bukti pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan oleh DPMPTSP.
- (9) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi:
  - a. dokumen PBG; dan
  - b. lampiran dokumen PBG.

---

<sup>25</sup> Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

<sup>26</sup> Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

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

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan agar Masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung. Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh Masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Penyederhanaan dan penetapan standardisasi perizinan bangunan gedung di seluruh wilayah Indonesia merupakan salah satu terobosan yang diinisiasipemerintah pada sektor perizinan bangunan gedung di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Akan tetapi ketentuan terkait penyederhaan perizinan tersebut harus di tindaklanjuti dengan peraturan yang berada dalam hierarki lebih rendah sehingga efektif dalam pelaksanaannya terutama dalam lingkup daerah kabupaten/kota.

Permasalahannya adalah pada tanggal 25 Februari 2022 telah diterbitkan Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, dan Menteri Investasi/Kepala BKPM RI Nomor 937/1030/SJ, Nomor SE-1/MK.07/2022, Nomor 06/SE/M/2022, dan Nomor 399/A.1/2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung dimana dalam poin ke-4 ditentukan bahwa:

Untuk penetapan jenis Pajak dan Retribusi Daerah harus memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022:

- a. Pasal 94, bahwa jenis Pajak dan Retribusi, Subjek Pajak dan Wajib Pajak, Subjek Retribusi dan Wajib Retribusi, objek Pajak dan Retribusi, dasar pengenaan Pajak, tingkat penggunaan jasa Retribusi, saat terutang Pajak, wilayah pemungutan Pajak, serta tarif Pajak dan Retribusi, untuk seluruh jenis Pajak dan Retribusi ditetapkan dalam 1 (satu) Perda dan menjadi dasar pemungutan Pajak dan Retribusi di Daerah; dan
- b. Pasal 187 huruf b, bahwa Perda mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang ini.

Sehingga berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka:

- 1) Seluruh Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota agar segera menyusun Peraturan Daerah yang mengatur Pajak dan Retribusi Daerah dalam pengaturan satu Peraturan Daerah;
- 2) Bagi daerah yang belum menetapkan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam satu Peraturan Daerah, maka Pemerintah Daerah yang telah memiliki Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB ataupun Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu yang di dalamnya mengatur ketentuan terkait retribusi IMB, masih tetap dapat melakukan pungutan retribusi tersebut sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yaitu 5 Januari 2024, sepanjang memberikan pelayanan PBG sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Surat edaran bersama tersebut di atas jelas mengarahkan agar retribusi persetujuan bangunan gedung ataupun dengan nama lain dimuat dalam satu peraturan daerah, yakni peraturan daerah yang mengatur pajak dan retribusi

daerah. Untuk itu, pengaturan tentang bangunan gedung dalam suatu perda hanya dapat mengatur teknis lainnya saja di luar tentang retribusi perizinannya.

Sebagai peraturan operasionalisasinya, telah ditetapkan Pedoman Teknis bidang penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri, yakni:

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14/PRT/M/2017 Tahun 2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung;
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung;

16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan;
17. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Selain Pedoman Teknis, dalam bidang penyelenggaraan bangunagedung juga terdapat Standar Teknis sebagai acuan standardisasi dalam bentuk Standar Nasional Indonesia. Terdapat 36 Standar Nasional Indonesia dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung, yang meliputi:

1. SNI 1726:2012 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung;
2. SNI 03-1734-1989 tentang tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung;
3. SNI 2847:2013 tentang Persyaratan beton struktural untuk bangunan gedung;
4. SNI 03-3430-1994 tentang tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung;
5. SNI 03-3976-1995 tentang tata cara pengadukan pengecoran beton;
6. SNI 03-2834-2000 tentang tata cara pembuatan rencana campuran beton normal;
7. SNI 03-3449-2002 tentang tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan;
8. SNI 7973:2013 tentang Spesifikasi desain untuk konstruksi kayu;

9. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
10. SNI 03-1746-2000 tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
11. SNI 03-1735-2000 tentang tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung;
12. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
13. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung;
14. SNI 03-7015-2004 tentang sistem proteksi petir pada bangunan gedung;
15. SNI 04-0227-1994 tentang tegangan standar;
16. SNI 0225:2011/Amd4:2015 tentang persyaratan umum instalasi listrik;
17. SNI 04-7018-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga;
18. SNI 04-7019-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan;
19. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
20. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;
21. SNI 03-6197-2000 tentang konservasi energy system pencahayaan buatan pada bangunan gedung;

22. SNI 03-2396-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung;
23. SNI 03-6575-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;
24. SNI 03-6481-2000 tentang sistem Plumbing 2000;
25. SNI 03-2398-2002 tentang tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan;
26. SNI 03-6379-2000 tentang spesifikasi dan pemasangan perangkat bau;
27. SNI 03-7011-2004 tentang keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan;
28. SNI 03-2453-2002 tentang tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
29. SNI 06-2459-2002 tentang spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
30. SNI 03-6389-2000 tentang konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung;
31. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
32. SNI 6196:2011 tentang prosedur audit energy pada bangunan gedung;
33. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;
34. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif);

35. SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
36. SNI 1726:2019 tentang Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan gedung dan nongedung.

Di Kabupaten Maros saat ini terdapat Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Secara yuridis, Perda Nomor 8 Tahun 2013 ini telah merujuk pada Undang-Undang Bangunan Gedung, namun Perda tersebut terbit sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pemerintahan Daerah. Disamping itu, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa saat ini telah ada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBangunan Gedung) yang mana salah satu klausul yang diubah adalah terkait perizinan bangunan gedung dengan nomenklatur persetujuan bangunan gedung (PBG) serta terbitnya Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, dan Menteri Investasi/Kepala BKPM RI Nomor 937/1030/SJ, Nomor SE-1/MK.07/2022, Nomor 06/SE/M/2022, dan Nomor 399/A.1/2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung dimana dalam surat edaran bersamatersebut mengarahkan agar retribusi persetujuan bangunan gedung ataupun dengan nama lain dimuat dalam satu peraturan daerah, yakni peraturan daerah yang mengatur pajak dan retribusi daerah sehingga pengaturan tentang bangunan gedung dalam suatu perda hanya dapat mengatur teknis lainnya saja di luar

tentang retribusi perizinannya. Untuk itu, maka Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dipandang perlu untuk diubah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Penyelenggaraan bangunan gedung tentunya berkaitan pula dengan penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Untuk itu, maka perlu pula untuk memperhatikan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mana undang-undang ini juga telah direvisi oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menentukan bahwa “Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang”. Jika memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, setiap perencanaan penataan ruang, rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota akan menjadi pedoman dalam penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi/penanaman modal. Hal ini dapat dilihat pengaturannya dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 23 ayat (2), dan Pasal 26 ayat (2).

Agar hal-hal yang menjadi kewenangan kepala daerah tidak menjadi subyektif dalam pelaksanaannya kemudian, maka seyogyanya perlu diadakan pengaturan di tingkat daerah yang melibatkan lembaga perwakilan rakyat, yang dalam hal ini adalah pengaturan dalam bentuk peraturan daerah. Peraturan Daerah yang baik harus dibuat sesuai dengan kondisi masyarakat yang ada sehinggaketika Peraturan Daerah diberlakukan tidak merugikan masyarakat. Masyarakat di sini merupakan hal yang penting karena masyarakat merupakan suatu kelompok

yang terkena kebijakan yang ada pada Peraturan Daerah tersebut. Oleh sebab itu, materi muatan yang dicantumkan dalam Peraturan Daerah sesuai dengan kondisi permasalahan di dalam masyarakat dan menampung kondisi lokal yang merupakan ciri kekhususan daerah dengan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

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 memuat mengenai jenis perundang-undangan, materi muatan peraturan perundang-undangan, tata urutan peraturan perundang-undangan, prosedur dan tata cara pembentukan peraturan perundang-undangan, dan berbagai aspek lainnya yang berkaitan dengan pembentukan produk hukum di Indonesia.

Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 mengatur bahwa Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Terkhusus mengenai peraturan daerah, Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 mengatur 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 peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam hal pembentukan peraturan daerah, maka perlu untuk memperhatikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah direvisi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.

Pasal 2 Permendagri No. 80 Tahun 2015 jo. Permendagri No. 120 Tahun 2018 menetapkan bahwa Produk hukum daerah bersifat pengaturan dan penetapan. Kemudian Pasal 3 Permendagri No. 80 Tahun 2015 jo. Permendagri No. 120 Tahun 2018 mengatur bahwa Produk hukum daerah berbentuk Perda ataupun nama lainnya, Perkada, dan Peraturan DPRD. Pasal 16 Permendagri No. 80 Tahun 2015 jo. Permendagri No. 120 Tahun 2018 menentukan bahwa Penyusunan produk hukum daerah berbentuk peraturan berupa Perda atau nama lainnya dilakukan berdasarkan Propemperda. Pada Persiapan Penyusunan Perda di Lingkungan Pemerintah Daerah, maka bahwa kepala daerah memerintahkan kepada pimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda berdasarkan Propemperda.

Pasal 22 Permendagri No. 80 Tahun 2015 jo. Permendagri No. 120 Tahun 2018 menentukan bahwa:

- (1) Pemrakarsa dalam mempersiapkan rancangan perda provinsi disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.
- (2) Penyusunan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk rancangan perda provinsi yang berasal dari pimpinan perangkat daerah mengikutsertakan perangkat daerah yang membidangi hukum provinsi.
- (3) Penyusunan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk rancangan perda provinsi

yang berasal dari anggota DPRD, komisi, gabungan komisi, atau Bapemperda, dikoordinasikan oleh Bapemperda.

- (4) Pemrakarsa dalam melakukan penyusunan naskah akademik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dapat mengikutsertakan instansi vertikal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan pihak ketiga yang mempunyai keahlian sesuai materi yang akan diatur dalam rancangan perda provinsi.
- (5) Penjelasan atau keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat pokok pikiran dan materi muatan yang akan diatur.
- (6) Penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai pedoman dalam penyusunan rancangan perda provinsi.

Ketentuan di atas berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyusunan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik serta penyelarasan naskah akademik rancangan perda kabupaten/kota berdasarkan Pasal 24 Permendagri No. 80 Tahun 2015 jo. Permendagri No. 120 Tahun 2018. Selanjutnya Pasal 34 Permendagri No. 80 Tahun 2015 jo. Permendagri No. 120 Tahun 2018 ini menentukan bahwa:

- (1) Rancangan perda provinsi yang telah diajukan oleh anggota DPRD provinsi, komisi, gabungan komisi, atau Bapemperda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 disampaikan secara tertulis kepada pimpinan DPRD provinsi disertai penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.
- (2) Penjelasan atau keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
  1. pokok pikiran dan materi muatan yang diatur;
  2. daftar nama; dan
  3. tanda tangan pengusul
- (3) Naskah akademik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah melalui pengkajian dan penyelarasan, memuat:
  1. latar belakang dan tujuan penyusunan;
  2. sasaran yang ingin diwujudkan;
  3. pokok pikiran, ruang lingkup, atau objek yang akan diatur; dan
  4. jangkauan dan arah pengaturan.
- (4) Penyampaian rancangan perda provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan nomor pokok oleh sekretariat DPRD provinsi.

Ketentuan di atas berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap penyusunan perda kabupaten/kota di lingkungan DPRD kabupaten/kota sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 Permendagri No. 80 Tahun 2015 jo. Permendagri No. 120 Tahun 2018.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Maros dapat dibuat pengaturannya dalam bentuk peraturan daerah dengan merujuk pada kewenangan yang dimiliki oleh daerah provinsi maupun kabupaten/kota sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan perundang-undangan yang telah dievaluasi tersebut di atas memiliki keterkaitan dengan Perda tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Maros. Keterkaitan tersebut karena ada yang bermakna sebagai landasan yuridis formal, sebagai landasan yuridis material, atau sebagai landasan teknis sehingga dapat dijadikan sebagai dasar hukum, yang dicantumkan pada bagian mengingat Perda tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Maros yang akan dibentuk.

Peraturan perundang-undangan yang berfungsi sebagai landasan yuridis formal karena memberikan wewenang kepada daerah untuk membentuk Perda tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Maros, yaitu:

No	Jenis Peraturan Perundang-undangan
1	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan perundang-undangan yang berfungsi sebagai landasan yuridis material karena materi muatannya menghendaki pengaturan dengan Perda tentang penyelenggaraan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Maros, yaitu:

No	Jenis Peraturan Perundang-undangan
1	Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
3	Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002
4	Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
5	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa
6	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
7	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14/PRT/M/2017 Tahun 2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung
8	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi
9	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan
10	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung
11	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

	27/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
12	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan
13	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
14	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung
15	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan
16	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung
17	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung
18	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
19	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung
20	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

Peraturan perundang-undangan yang berfungsi sebagai landasan teknikal pembentukan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Maros ini nantinya akan merujuk pada:

<b>No</b>	<b>Jenis Peraturan Perundang-undangan</b>
1	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
2	Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.

## BAB IV

### LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

#### A. Landasan Filosofis

Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman pemberlakuan moral bangsa ke dalam hukum (termasuk peraturan perundang-undangan dan Perda) ini dimasukkan dalam pengertian yang disebut dengan *rechtsidee*, yaitu apa yang diharapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya yang tumbuh dari sistem nilai masyarakat (bangsa) mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat, tentang kebendaan, tentang kedudukan wanita, tentang dunia gaib dan lain sebagainya.<sup>27</sup>

Berdasarkan pada pemahaman seperti ini, maka bagi pembentukan/pembuatan hukum atau peraturan perundang-undangan di Indonesia harus berlandaskan pandangan filosofis Pancasila, yakni:

- a. Nilai-nilai religiusitas bangsa Indonesia yang terangkum dalam sila Ketuhanan Yang Maha Esa;
- b. Nilai-nilai hak-hak asasi manusia dan penghormatan terhadap harkat dan martabat kemanusiaan sebagaimana terdapat dalam sila kemanusiaan yang adil dan beradab;
- c. Nilai-nilai kepentingan bangsa secara utuh, dan kesatuan hukum nasional seperti yang terdapat di dalam sila Persatuan Indonesia;
- d. Nilai-nilai demokrasi dan kedaulatan rakyat, sebagaimana terdapat di dalam Sila Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/ perwakilan; dan
- e. Nilai-nilai keadilan baik individu maupun sosial seperti yang tercantum dalam sila Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

---

<sup>27</sup> Bagir Manan. 1995. *Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*. Bandung: Pusat Penerbitan Universitas LPPM-UNISBA. Hlm. 20

Kelima dasar filosofis tersebut harus tersurat maupun tersirat tertuang dalam suatu peraturan daerah bahkan alasan atau latar belakang terbentuknya suatu peraturan daerah harus bersumber dari kelima nilai filosofi tersebut. Seperti telah banyak disinggung dalam pembukaan di atas bahwa landasan filsafat dalam suatu Negara yang menganut paham Negara Hukum Kesejahteraan, fungsi dan tugas negara tidak semata-mata hanya mempertahankan dan melaksanakan hukum seoptimal mungkin guna terwujudnya kehidupan masyarakat yang tertib dan aman, melainkan yang terpenting adalah bagaimana dengan landasan hukum tersebut kesejahteraan umum dari seluruh lapisan masyarakatnya (warga negara) dapat tercapai.

Pemahaman di atas merupakan implementasi dari negara hukum kesejahteraan, yang oleh beberapa sarjana sering disebut dengan berbagai macam istilah misalnya negara hukum modern, negara hukum materiil, atau negara kesejahteraan. Tugas yang terpenting dari suatu Negara yang menganut hukum kesejahteraan mencakup dimensi yang luas yakni mengutamakan kepentingan seluruh warga negaranya, sudah sewajarnya bila dalam melaksanakan tugasnya tidak jarang bahkan pada umumnya pemerintah atau Negara turut campur secara aktif dalam berbagai aspek kehidupan warga negaranya, hal ini sejalan dengan pendapat Sudargo Gautama.<sup>28</sup>

Pasal 18 ayat (1) UUD NRI 1945 menentukan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi dibagi atas kabupaten atau kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu

---

<sup>28</sup> Sudargo Gautama, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Bandung; Alumni, 1983, hlm. 10.

mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang. Kemudian pada ayat (2) dijelaskan bahwa Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Dalam pelaksanaannya Pemerintah Daerah menjalankan otonomi yang seluas-luasnya.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, maka penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan negara. Dalam hal ini, Pemerintah Daerah Kabupaten Maros dapat mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya sesuai dengan asas otonomi dan tugas pembantuan. Untuk mencapai hal tersebut dapat dilakukan dengan memberikan perlindungan, pembinaan, pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat guna mencapai kesejahteraan dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, akuntabilitas, kekhususan potensi daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Paragraf I Penjelasann Umum Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang

Bangunan Gedung dijelaskan bahwa:

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung memiliki makna bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya. Dengan demikian, maka diharapkan bangunan gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada akhirnya, tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dapat dicapai.

## **B. Landasan Sosiologis**

Suatu peraturan perundang-undangan dibentuk oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang

Nomor 15 Tahun 2019 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dengan harapan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan seperti ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang.

Jika pemahaman seperti ini tidak diindahkan, maka sudah barang tentu efektifitas pemberlakuan dari suatu peraturan perundang-undangan jelas sangat diragukan. Bahkan tidak menutup kemungkinan jika peraturan perundang-undangan seperti itu hanya berisi pasal-pasal yang tidak ubahnya seperti rangkaian kata-kata. Artinya daya ikat bagi kepatuhan masyarakat dan komponen negara lainnya sangatlah lemah.

Setiap norma hukum yang dituangkan dalam undang-undang haruslah mencerminkan tuntutan kebutuhan masyarakat sendiri akan norma hukum yang sesuai dengan realitas kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, dalam konsideran harus dirumuskan dengan baik pertimbangan-pertimbangan yang bersifat empiris sehingga suatu gagasan normatif yang dituangkan dalam undang-undang benar-benar didasarkan atas kenyataan yang hidup dalam kesadaran masyarakat.

Kabupaten Maros merupakan salah satu kabupaten penyanggah Kota Makassar sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Selatan dan merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia. Kabupaten Maros terletak di bagian barat Provinsi Sulawesi Selatan, yakni antara 40°45'-50°07' Lintang Selatan dan 109°205'- 129°12' Bujur Timur yang berbatasan dengan Kabupaten Pangkep sebelah Utara,

Kota Makassar dan Kabupaten Gowa sebelah Selatan, Kabupaten Bone disebelah Timur dan Selat Makassar disebelah Barat. Luas wilayah Kabupaten Maros 1.619,12 km<sup>2</sup> yang secara administrasi pemerintahannya terdiri 14 Kecamatan dan 103 Desa/ Kelurahan. Luas wilayah Kabupaten Maros adalah 1.619,12 km<sup>2</sup> dengan Kecamatan Tompobulu sebagai Kecamatan terluas, yakni 287,66 km<sup>2</sup>.<sup>30</sup>

Jumlah penduduk Kabupaten Maros adalah sebanyak 396.924 jiwa dengan jumlah penduduk terbanyak berada di Kecamatan Mandai, yakni sebanyak 53.406 Jiwa.<sup>31</sup> Kecamatan Mandai memiliki luas wilayah 49,11 km<sup>2</sup>. Dengan luas yang seperti itu dengan jumlah penduduk yang banyak, maka tentunya Kecamatan Mandai menjadi daerah yang paling padat. Ibukota Kabupaten Maros adalah Kecamatan Turikale dengan luas 29,93 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebanyak 48.963 jiwa. Kecamatan Turikale merupakan kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak kedua setelah Kecamatan Mandai. Dengan luas wilayah yang demikian dan jumlah penduduk yang sebanyak itu, maka tentunya kepadatan penduduk di Kecamatan Turikale cukup tinggi.

Dengan kondisi sebagaimana dijelaskan di atas, maka tentunya berimplikasi pada bangunan-bangunan yang ada di Kabupaten Maros, khususnya di Kecamatan Mandai dan Kecamatan Turikale, baik bangunan gedung untuk hunian, untuk perkantoran, untuk industri atau usaha, maupun untuk keperluan lainnya.

Sebagai penyangga Kota Makassar, Kabupaten Maros juga menjadi Kawasan Strategis Nasional (KSN) Mamminasata. Kawasan Metropolitan

---

<sup>30</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Maros. *Kabupaten Maros Dalam Angka Tahun 2022*. Hlm. 3-4

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 43

Mamminasata adalah kawasan perkotaan yang areanya mencakup seluruh wilayah kota Makassar dan Kab. Takalar, sebagian wilayah kab. Maros dan sebagian wilayah kab. Gowa, dengan total luas wilayah 2.473 km<sup>2</sup> dan total penduduknya sekitar 2 juta jiwa. Khusus di Kabupaten Maros, KSN Mamminasata mencakup 12 (dua belas) wilayah kecamatan, meliputi Kecamatan Maros Baru, Kecamatan Turikale, Kecamatan Marusu, Kecamatan Mandai, Kecamatan Moncongloe, Kecamatan Bontoa, Kecamatan Lau, Kecamatan Tanralili, Kecamatan Tompobulu, Kecamatan Bantimurung, Kecamatan Simbang, dan Kecamatan Cenrana. Pusat kawasan permukiman Kota Baru Mamminasata direncanakan berada di persimpangan pemukiman Rencana Jalan Bypass Mamminasata dan Rencana Terusan Jalan Abdullah Daeng Sirua pada lokasi perbatasan antara Kecamatan Pattallassang, Kabupaten Gowa dan Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros.

Luas wilayah Kota Baru Gowa-Maros kurang lebih 3.300 Ha yang terdiri dari Kecamatan Pattallassang di Kabupaten Gowa dengan luas kurang lebih 1.000 Ha dan kecamatan Moncongloe di Kabupaten Maros dengan luas kurang lebih 2.300 Ha. Kawasan ini diarahkan sebagai pusat urbanisasi baru untuk menunjang permukiman penduduk Kota Makassar dan Metropolitan Mamminasata. Kawasan ini diproyeksikan dapat menampung penduduk pemukim kurang lebih 300.000 jiwa sampai menjelang tahun 2029. Penduduk Metropolitan Mamminasata saat ini (2009) adalah 2,1 juta jiwa dan diperkirakan pada tahun 2029 akan mencapai 3,6 juta jiwa dengan penambahan penduduk rata-rata 1,7% per tahun. Untuk mengatasi penambahan populasi penduduk tersebut maka direncanakanlah

pembangunan kawasan kota baru Metropolitan Mamminasata ini.

Adapun kondisi pola ruang terhadap bangunan gedung di Kabupaten Maros dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Kawasan Lindung

Pengertian kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup, yang mencakup sumber daya alam serta sumber daya buatan guna pembangunan berkelanjutan. Dalam penetapan dan pengelolaan kawasan lindung, maka kawasan lindung yang ditetapkan di Kabupaten Maros meliputi wilayah daratan yang terdiri atas:

##### a. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya.

Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya merupakan kawasan yang ditetapkan dengan tujuan mencegah terjadinya erosi dan sedimentasi, menjaga fungsi hidrologi tanah untuk menjamin ketersediaan unsur hara tanah, air tanah, dan air permukaan serta memberikan ruang yang cukup bagi peresapan air hujan. Dilihat dari fungsinya, kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan di bawahnya terdiri dari Kawasan hutan lindung dan Kawasan resapan air. Sebaran luas kawasan hutan lindung di Kabupaten Maros terdapat di 7 (tujuh) wilayah kecamatan antara lain: wilayah Kecamatan Bantimurung, Kecamatan Bontoa, Kecamatan Camba, Kecamatan Cenrana, Kecamatan Mallawa, Kecamatan Simbang dan Kecamatan Tompobulu.

##### b. Kawasan Perlindungan Setempat.

Kawasan perlindungan setempat juga dimanfaatkan sebagai kawasan

lindung yang melindungi daerah setempat dimana kawasan tersebut berada. Pada kawasan ini tidak diperkenankan dilakukan kegiatan budidaya dan apabila telah terdapat kegiatan budidaya diupayakan untuk diadakan pemindahan lokasi kegiatan budidaya. Kawasan perlindungan setempat terdiri dari: Kawasan Sempadan Setempat, Kawasan Sempadan Sungai, Kawasan Sekitar Waduk. Kawasan sungai yang perlu mendapat perlindungan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian lingkungan.

c. Kawasan Konservasi.

Kawasan konservasi di Kabupaten Maros ditetapkan dalam rangka melindungi keanekaragaman biota, tipe ekosistem, gejala dan keunikan alam bagi kepentingan plasma nutfah, ilmu pengetahuan, dan pembangunan pada umumnya serta melindungi kekayaan budaya bangsa berupa peninggalan sejarah, dan keanekaragaman bentuk geologi yang berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan dari ancaman kepunahan yang disebabkan oleh kegiatan alam maupun manusia. Kawasan Konservasi di Kabupaten Maros Kawasan Taman Nasional. Kawasan konservasi Taman Nasional didefinisikan sebagai satuan wilayah yang memiliki keragaman hayati yang unik atau langka sehingga perlu dicegah kepunahannya dengan memberikan perlindungan khusus. Pengelolaan kawasan konservasi ditentukan oleh macam perlindungannya, seperti cagar alam akan dikelola dengan teknik berbeda

dari taman nasional. Kawasan konservasi dikelola oleh Pemerintah Pusat melalui balai-balai konservasi yang ada di Provinsi. Kawasan konservasi di Kabupaten Maros, adalah Kawasan Taman Nasional Bantimurung-Bulusaraung seluas kurang lebih 28.324,28 hektar.

d. Kawasan Lindung Geologi.

Kawasan lindung geologi yang terdapat di Kabupaten Maros terdiri atas merupakan keunikan bentang alam (LGE-1) meliputi kawasan karst di tetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, Kecamatan Simbang dan Kecamatan Tompobulu dengan luas 538,98 hektar.

e. Kawasan Cagar Budaya.

Kawasan cagar budaya Kabupaten Maros, yang meliputi:

1) Bangunan dan lingkungan arkeologi, yakni :

- Situs Prasejarah Leang-Leang di Kecamatan Bantimurung;
- Situs Leang Rammang-Rammang di Kecamatan Bontoa;
- Situs Bulu Sipong di Kecamatan Bontoa.

2) Bangunan dan lingkungan peninggalan sejarah, yakni:

- Rumah Adat Karaeng Loe di Pakere di Kecamatan Simbang;
- Kompleks Makam Kassi Kebo di Kecamatan Maros Baru; dan
- Kompleks Makam Karaeng Simbang di Kecamatan Bantimurung.

f. Kawasan Ekosistem Mangrove.

Kawasan hutan bakau (*mangrove*) yang merupakan sempadan pantai terdapat di Kecamatan Bontoa seluas kurang lebih 13,16 hektar,

Kecamatan Lau seluas kurang lebih 5,53 hektar, Kecamatan Maros Baru seluas kurang lebih 17,56 hektar, dan Kecamatan Marusu seluas kurang lebih 45,36 hektar yang merupakan bagian dari sempadan pantai.

## 2. Kawasan Budidaya.

Kawasan budidaya dapat diartikan sebagai wilayah yang dapat dibudidayakan dan difungsikan untuk kepentingan pembangunan dalam bentuk kegiatan usaha berbagai sektor atau sub sektor pembangunan yang terkait. Kriteria kawasan budidaya adalah ukuran yang meliputi daya dukung, aspek-aspek yang mempengaruhi sinergi antar kegiatan dan kelestarian lingkungan. Penetapan kawasan budidaya dapat dikelompokkan ke dalam dua kriteria, yaitu kriteria sektoral dan kriteria ruang.

### a. Kawasan Hutan Produksi.

Kriteria untuk kesesuaian lahan sebagai areal hutan produksi mengacu kepada kriteria yang ditetapkan berdasarkan SK Menteri Pertanian No 683/KPTS/Um/8/1982 tanggal 8 Agustus 1981. Arahkan kawasan hutan produksi dilakukan dengan pemanfaatan hutan dan pelestarian hasil (kayu dan non kayu), sehingga diperoleh manfaat ekonomi, sosial, dan ekologi yang maksimal bagi masyarakat yang tinggal atau di sekitar kawasan hutan. Sebaran luas hutan produksi terbatas di Kabupaten Maros adalah Kawasan Hutan Produksi Tetap 16.777,23 hektar dan Kawasan Hutan Produksi Terbatas 582,84 hektar.

### b. Kawasan Peruntukan Perkebunan Rakyat.

Kawasan peruntukan Perkebunan rakyat di Kabupaten Maros diarahkan

seluas 5.183,35 ha yang terdistribusi di sebagian wilayah Kecamatan Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, sebagian wilayah Kecamatan Camba, sebagian wilayah Kecamatan Cenrana, sebagian wilayah Kecamatan Mallawa dan sebagian wilayah Kecamatan Tompobulu. Konsep pengelolaan kawasan hutan rakyat yang berkelanjutan dengan menjaga tutupan vegetasi pada lahan tersebut dengan konsep Agroforestry.

c. Kawasan Peruntukan Pertanian.

Pemanfaatan ruang untuk kawasan pertanian dikelompokkan pada peruntukan pertanian lahan basah (padi sawah dan perikanan) dan pertanian lahan kering (tanaman pangan lahan kering, tanaman keras tahunan, hutan produksi dan peternakan). Luas kawasan budidaya pertanian di Kabupaten Maros seluas  $\pm 468.856,26$  Ha.

d. Kawasan Peruntukan Permukiman.

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan permukiman perkotaan maupun kawasan permukiman perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung prikehidupan dan penghidupan. Kawasan perkotaan adalah kawasan yang memiliki ciri utama kegiatan non pertanian (seperti perdagangan, jasa, industri), merupakan tempat konsentrasi penduduk dengan kepadatan tinggi, pusat pelayanan sosial ekonomi bagi wilayah belakangnya dan pusat pemerintahan. Di Kabupaten Maros di indikasikan adanya 14

(empat belas) kawasan perkotaan yang terdiri dari 1 (satu) ibukota kabupaten dan 13 (tiga belas) ibukota kecamatan. Sistem permukiman perdesaan adalah arahan hierarki pusat-pusat permukiman perdesaan sebagai pusat pelayanan ekonomi, pusat pelayanan pemerintahan dan pusat pelayanan jasa bagi wilayah permukiman perdesaan sekitarnya. Pusat permukiman perdesaan merupakan pusat-pusat terkonsentrasinya penduduk dan kelengkapan fasilitas dengan dominasi kegiatan utama di sektor pertanian.

e. Kawasan Peruntukan Pertambangan.

Arahan lokasi pengembangan kawasan pertambangan/bahan galian pada lokasi-lokasi yang terdapat potensi bahan tambang/galian dan mempunyai potensi cadangan yang menguntungkan untuk dieksploitasi. Pengembangan kawasan pertambangan di Kabupaten Maros, adalah sebagai berikut:

- Perlunya ada pendeklinasian kawasan pertambangan dengan jelas;
- Kegiatan eksploitasi pertambangan harus dilakukan studi AMDAL;
- Kawasan pertambangan yang sudah ada tetap dipertahankan dan dioptimalkan produksinya serta memperhatikan aspek-aspek lingkungan;
- Pengeluaran izin lokasi kegiatan pertambangan baru harus di lengkapi dengan persyaratan teknis yang berlaku;
- Jenis Pertambangan di Kabupaten Maros yaitu batuan bukan logam.

f. Kawasan Peruntukan Industri.

Industri merupakan salah satu sektor ekonomi yang mampu memberikan pengaruh yang besar terhadap perekonomian daerah sehingga keberadaan dan tingkat pertumbuhan sektor industri umumnya dapat menentukan seberapa besarnya perkembangan ekonomi daerah tersebut. Melihat potensi tersebut maka program pengembangan industri di Kabupaten Maros sampai Tahun 2040, adalah sebagai berikut:

- Kawasan-kawasan yang mempunyai bahan baku yang cukup memadai, ketersediaan sarana dan prasarana pendukung kegiatan industri, dan tidak terletak atau berdekatan dengan kawasan lindung dan pertanian lahan basah;
- Lokasi industri yang tidak sesuai rencana tata ruang harus dikendalikan pengembangannya dan untuk lokasi industri baru ditempatkan di zona industri yang telah direncanakan atau disekitarnya.
- Kegiatan industri yang mempunyai potensi untuk mencemari lingkungan perlu dilengkapi dengan instalasi pengolahan limbah industri;
- Pengembangan kegiatan industri ditujukan untuk dapat menyerap tenaga kerja, menggalakkan ekspor, dan pengembangan industri yang terkait dengan sektor pertanian;
- Pengeluaran izin lokasi kegiatan industri baru harus di lengkapi dengan ijin pemanfaatan ruang dan persyaratan teknis yang berlaku.

g. Kawasan Peruntukan Pariwisata.

Sektor pariwisata merupakan salah satu sektor yang memberikan manfaat ekonomi yang cukup besar baik bagi pemerintah maupun masyarakat. Objek wisata di Kabupaten Maros meliputi objek wisata alam, cagar alam, agro wisata, pantai dan bahari, wisata alam, maka ada pula potensi wisata yang berbasis wisata sejarah. Untuk pengembangan kegiatan wisata di Kabupaten Maros sampai tahun 2032.

h. Kawasan Peruntukan Pertahanan dan Keamanan Negara.

Kawasan pertahanan dan keamanan yang dimaksud adalah kawasan yang merupakan aset-aset pertahanan dan keamanan/TNI Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang harus dijaga dan dipelihara dengan mengembangkan kawasan lindung dan/atau kawasan budidaya tidak terbangun di sekitar. Adapun Kawasan pertahanan dan keamanan negara meliputi kawasan militer Kariango, kawasan militer Samboeja; kawasan Kodim Maros, kawasan Polres Maros, kawasan Koramil yang tersebar di masing-masing kecamatan dan kawasan Polsek yang tersebar di masing-masing kecamatan meliputi fasilitas Kodam, Koramil, Lapangan Tembak, Polres dan Polsek dan lainnya.

i. Kawasan Strategis.

Kawasan Strategis Kabupaten (KSK) di Kabupaten Maros, terdiri atas:

1) KSK Dengan Sudut Kepentingan Pertumbuhan Ekonomi.

Berdasarkan kriteria kawasan strategis dan potensi wilayah, maka rencana kawasan strategis kabupaten yang layak ditetapkan dalam

RTRW Kabupaten Maros diarahkan pada:

- Kawasan Perkotaan Barandasi Kecamatan Lau;
  - Kawasan Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin di Kecamatan Mandai Kabupaten Maros;
  - Kawasan potensi pengembangan ekonomi di wilayah pesisir Kecamatan Marusu, Kecamatan Maros Baru, Kecamatan Lau dan Kecamatan Bontoa;
  - Kawasan Minapolitan di Kecamatan Bontoa, Kecamatan Lau, Kecamatan Marusu dan Kecamatan Maros Baru;
  - Kawasan agrowisata yang terpadu dengan Agropolitan Tanralili;
  - Kawasan wisata pasir putih Pantai Kuri Kecamatan Marusu;
  - Kawasan Perdagangan Pasar Tradisional Modern Kota Maros di Kecamatan Turikale;
  - Kawasan Perdagangan Pasar Induk Pertanian Kabupaten Maros di Kecamatan Turikale;
  - Kawasan Kota Baru Moncongloe di Kecamatan Moncongloe;
  - Kawasan perkotaan Baru Satelit Mandai di Kecamatan Mandai;
  - Kawasan perkotaan Baru Satelit Maros di Kecamatan Turikale.
- 2) KSK Dengan Sudut Kepentingan Sosial Budaya. Kawasan strategis untuk pengembangan kepentingan sosial budaya di Kabupaten Maros meliputi:
- Kawasan pendopo Pallantikang Karaeng Marusu di Kelurahan Pallantikang Kecamatan Maros Baru;

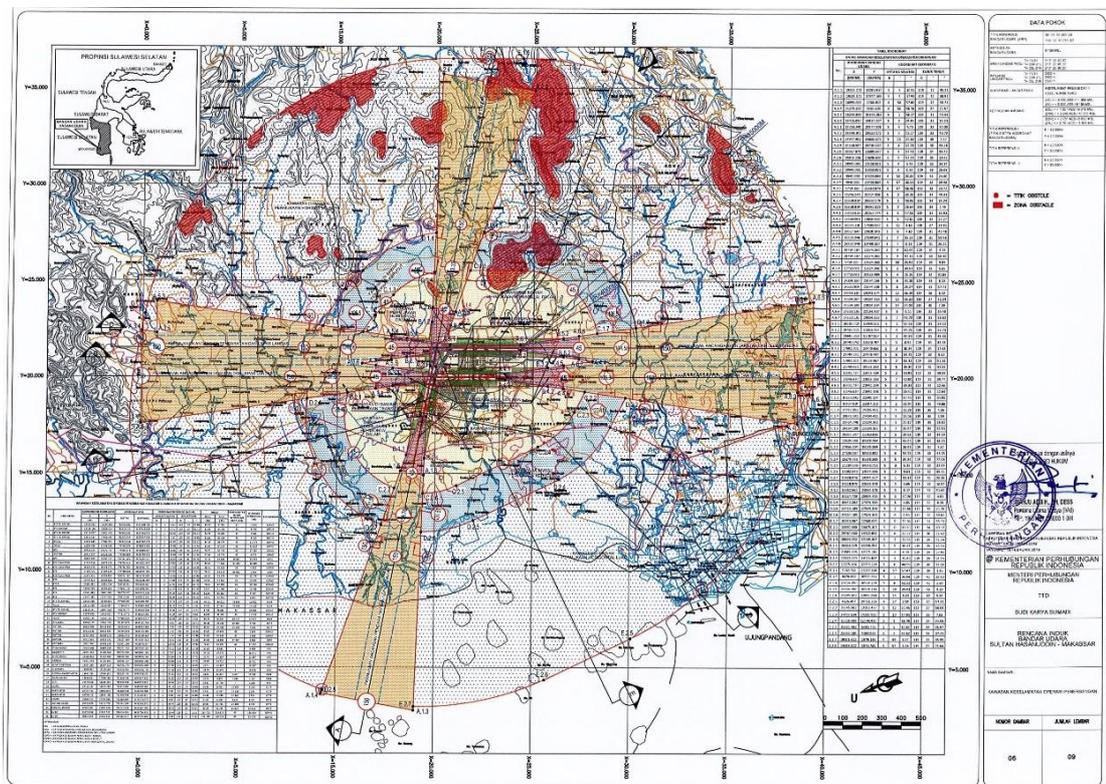
- Kawasan rumah adat Karaeng Loe Ripakere (istana raja Marusu) di Desa Bonto Tallasa Kec. Simbang; dan
  - Kawasan budaya Khawaltiah Sammang di Patte'ne Desa Temmappaduae Kecamatan Marusu, Leppangkomae Desa Borimasunggu Kecamatan Maros Baru, dan Kelurahan Turikale Kecamatan Turikale.
- 3) KSK Dengan Sudut Kepentingan Sumber Daya Alam Dan Teknologi Tinggi. Untuk kepentingan pendayagunaan sumberdaya alam dan teknologi tinggi di Kabupaten Maros, terdiri atas:
- Rencana pembangunan Kawasan Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA) di Kecamatan Tompobulu;
  - Rencana pembangunan kawasan Pembangkit Listrik Tenaga Mikro Hidro (PLTHM) di Mallawa;
  - Rencana pembangunan kawasan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Kecamatan Bontoa;
  - Kawasan Pabrik Semen Bosowa di Kecamatan Bantimurung; dan
  - Kawasan penambangan marmer di Kecamatan Bantimurung dan Kecamatan Simbang.
- 4) KSK Dengan Sudut Kepentingan Fungsi Dan Daya Dukung Lingkungan Hidup. Kawasan strategis untuk kepentingan lingkungan hidup di wilayah Kabupaten Maros meliputi:
- Kawasan wisata alam dan Agrowisata Bantimurung Kecamatan Bantimurung;

- Kawasan wisata Cagar Alam Karaenta yang terpadu dengan Goa Salukang Kallang Kecamatan Cenrana; dan
  - Kawasan wisata alam air panas di Dusun Reatoa Kecamatan Mallawa.
- 5) KSK Dengan Sudut Kepentingan Pertahanan dan Keamanan. Kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, terdiri atas:
- Kawasan Lapangan Udara (LANUD) Hasanuddin di Kecamatan Mandai;
  - Kawasan KOSTRAD Batalyon Infantri L-433 Julu Siri di Sambueja Kecamatan Simbang; dan
  - Kawasan KOSTRAD Kompi Zeni dan Tempur A, B, dan C dan Batalyon Zeni dan Tempur 8 Sakti Mandraguna di Kariango Kecamatan Tanralili.

Sebagai Kawasan Strategis Nasional, Kabupaten Maros juga menjadi lokasi dari Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin, tepatnya di Kecamatan Mandai. Untuk itu, maka sebagian wilayah Kabupaten Maros menjadi wilayah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP). Dalam tataran RTRW Kabupaten, maka aspek sumber daya ruang wilayah udara yang potensial dimanfaatkan untuk jalur penerbangan, menara, bangunan, olah raga terjun payung, permainan layang-layang, media pembuangan asap maupun gas buang dan penggunaan ruang udara lainnya. Lebih khusus lagi dalam RTRW Kabupaten Maros rencana penatagunaan ruang lebih difokuskan ke ruang udara di kawasan

pelabuhan udara (bandara). Ketentuan yang lebih teknis akan disusun dalam perencanaan dan atau perancangan khusus kawasan bandara.

Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) Bandara Selatan Hasanuddin terdapat pada Kabupaten Maros yang tersebar di beberapa Kecamatan yaitu Kecamatan Bantimurung dengan luas 8.824,01 Ha, Kecamatan Bontoa dengan luas 3.369,06 Ha, Kecamatan Lau dengan luas 4.142,59 Ha, Kecamatan Mandai dengan luas 3.3929,02 Ha, Kecamatan Maros Baru dengan luas 4.255,94 Ha, Kecamatan Marusu dengan luas 4.382,35, Kecamatan Moncongloe dengan luas 4.209,05 Ha, Kecamatan Simbang dengan luas 7.695,43 Ha, Kecamatan Tanralili dengan luas 8.283,64 Ha, Kecamatan Tompobulu 7.632,71 Ha, dan Kecamatan Turikale dengan luas 2.446,41 Ha.



Gambar 4.1 KKOP Kabupaten Maros  
Sumber: Permenhub RI No. KM 48 Tahun 2018

Gambar di atas dapat diberikan penjelasan sebagai berikut:

1. Kawasan Di Bawah Permukaan Horizontal Dalam. Adapun Batasan-batasan yang diatur adalah sebagai berikut:

- Batas-batas ketinggian ditentukan +45 m di atas ketinggian ambang Landas Pacu 31.
- Tidak diperbolehkan membangun pemancar dan sejenisnya diatas ketinggian > 45 meter
- Tidak diperbolehkan membangun dengan menggunakan atap bangunan yang dapat menimbulkan kesilauan/pantulan cahaya
- Tidak diperkenankan menanam jenis pepohonan yang dapat mengundang burung
- Tidak diperbolehkan menerbangkan drone khususnya pada kawasan di bawah permukaan horizontal dalam dan horizontal luar

2. Kawasan Di Bawah Permukaan Kerucut.

Adapun Batasan-batasan yang diatur adalah sebagai berikut:

- Batas-batas ketinggian ditentukan oleh kemiringan 5% (lima persen) arah ke atas dan keluar, dimulai dari tepi luar Kawasan Di bawah Permukaan Horizontal Dalam pada ketinggian +45 m sampai memotong Permukaan Horizontal Luar pada ketinggian +145 m di atas ketinggian ambang Landas Pacu 31.
- Pada kawasan di bawah permukaan kerucut dan tidak berada pada kawasan ancangan pendaratan lepas landas, maka diperbolehkan membangun pada ketinggian bangunan antara +145 m meter.

### 3. Kawasan Di Bawah Permukaan Horizontal Luar.

Adapun Batasan-batasan yang diatur adalah sebagai berikut:

- Batas-batas ketinggian ditentukan +150 m diatas ketinggian ambang Landas Pacu 31.
- Tidak ada Batasan kegiatan pengembangan.

Dalam rangka mengatur mengenai bangunan gedung di Kabupaten Maros, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Maros menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Namun demikian, Perda Nomor 8 Tahun 2013 ini terbit sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Di samping itu, saat ini telah ada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mana salah satu klausul yang diubah adalah terkait perizinan bangunan gedung dengan nomenklatur persetujuan bangunan gedung (PBG) serta terbitnya Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, dan Menteri Investasi/Kepala BKPM RI Nomor 937/1030/SJ, Nomor SE-1/MK.07/2022, Nomor 06/SE/M/2022, dan Nomor 399/A.1/2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung dimana dalam surat edaran bersama tersebut mengarahkan agar retribusi persetujuan bangunan gedung ataupun dengan nama lain dimuat dalam satu peraturan daerah, yakni peraturan daerah yang mengatur pajak dan retribusi daerah sehingga pengaturan tentang bangunan gedung dalam suatu perda hanya dapat mengatur teknis lainnya saja di luar tentang retribusi perizinannya.

### **C. Landasan Yuridis**

Landasan yuridis peraturan daerah ini adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- c. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- d. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- e. 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
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- g. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa
- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

- j. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14/PRT/M/2017 Tahun 2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung
- k. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi
- l. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan
- m. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung
- n. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
- o. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan
- p. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara

- q. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung
- r. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan
- s. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung
- t. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung
- u. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
- v. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung
- w. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan
- x. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.

## **BAB V**

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

Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dijelaskan bahwa Naskah Akademik pada akhirnya berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang akan dibentuk. Dalam Bab ini, sebelum menguraikan ruang lingkup materi muatan, dirumuskan terlebih dahulu sasaran yang akan diwujudkan, arah, dan jangkauan pengaturan. Materi didasarkan pada ulasan yang telah dikemukakan dalam bab sebelumnya.

#### **A. Sasaran**

Sasaran yang akan diwujudkan pada Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah:

1. Memberikan kejelasan dan kepastian hukum atas penyelenggaraan bangunan gedung demi mewujudkan ketertiban dalam masyarakat;
2. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
3. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

## **B. Arah Pengaturan**

Arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk mendukung kemampuan daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangganya melalui penyelenggaraan bangunan gedung oleh Daerah. Kewenangan untuk menyelenggarakan bangunan gedung ini merupakan kewenangan yang dimiliki oleh daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya kewenangan pemerintahan yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Melalui Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini pula, maka daerah dapat memaksimalkan pengelolaan sumber-sumber keuangan agar daerah mampu menyelenggarakan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik dan tetap mendukung kemudahan berusaha.

## **C. Jangkauan Pengaturan**

Jangkauan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini adalah dalam ruang lingkup wilayah kewenangan pemerintah kabupaten/kota sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur secara spesifik mengenai Bangunan Gedung. Kewenangan pemerintah Kabupaten/Kota mengenai bangunan gedung ini ditentukan secara rinci dalam Lampiran Huruf C Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Sub Urusan Bangunan Gedung dimana Pemerintah, Pemerintah

Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten Kota memiliki kewenangannya masing-masing. Lebih rinci lagi mengenai bangunan gedung ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan dari undang-undang ini kemudian diterbitkan beberapa peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan menteri terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

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

Ruang lingkup materi pada Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini meliputi:

##### **1. Ketentuan Umum**

Bagian ini membahas tentang pengertian-pengertian yang bersifat umum dari substansi peraturan daerah, prinsip dasar peraturan daerah, tujuan, dan sasaran peraturan daerah ini. Penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan prinsip:

- a. Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.
- b. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

- c. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
- d. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

## **2. Materi Muatan Peraturan Daerah**

Dalam peraturan daerah akan diatur mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung. Pada bagian ini diuraikan bahwa fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL. Fungsi Bangunan Gedung itu sendiri meliputi:
  - 1) fungsi hunian;
  - 2) fungsi keagamaan;
  - 3) fungsi usaha;
  - 4) fungsi sosial dan budaya; dan
  - 5) fungsi khusus.

Selain fungsi Bangunan Gedung tersebut di atas, fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran yang terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi yang dimiliki Bangunan Gedung. Kemudian bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:

- 1) tingkat kompleksitas;
  - 2) tingkat permanensi;
  - 3) tingkat risiko bahaya kebakaran;
  - 4) lokasi;
  - 5) ketinggian bangunan gedung;
  - 6) kepemilikan bangunan gedung; dan
  - 7) klas.
- b. Standar teknis bangunan gedung. Standar teknis Bangunan Gedung meliputi:
- 1) standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
  - 2) standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
  - 3) standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - 4) standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - 5) ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB) yang dilestarikan;
  - 6) ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK);
  - 7) ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau (BGH);
  - 8) ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara (BGN);
  - 9) ketentuan dokumen; dan
  - 10) ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- c. Pembangunan. Pada bagian ini akan dibahas mengenai perencanaan teknis, dokumen rencana teknis, tata cara penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi,

pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, dan tata cara penerbitan SLF bangunan gedung.

- d. Pemanfaatan. Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.
- e. Pelestarian. Pelestarian Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian. Untuk itu, maka pada bagian ini akan diatur mengenai:
  - 1) Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan
  - 2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan
- f. Pembongkaran. Pada bagian ini akan diuraikan mengenai tahapan dan pelaku pembongkaran bangunan gedung. Tahapan Pembongkaran Bangunan Gedung, meliputi:
  - 1) peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - 2) penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - 3) pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - 4) pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
  - 5) pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.

Sedangkan Pelaku Pembongkaran Bangunan Gedung terdiri atas:

- 1) perencanaan Pembongkaran;
- 2) pelaksanaan Pembongkaran; dan

- 3) pengawasan Pembongkaran.
- g. Pendataan. Pendataan Bangunan Gedung dilakukan Bupati untuk keperluan tertib administratif Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pada bagian ini akan dibahas mengenai Proses Pendataan Bangunan Gedung dan Sistem Pendataan Bangunan Gedung.
  - h. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kebencanaan. Pada bagian ini akan dibahas mengenai Penanggulangan Darurat, Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan, dan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Bangunan Gedung Pascabencana.
  - i. Tim Profesi Ahli (TPA). TPA terdiri atas Profesi Ahli dari unsur perguruan tinggi atau pakar dan Profesi Ahli. Anggota TPA memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
    - 1) arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
    - 2) struktur Bangunan Gedung;
    - 3) mekanikal Bangunan Gedung;
    - 4) elektrikal Bangunan Gedung;
    - 5) sanitasi, drainase, perpipaan (plumbing), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
    - 6) BGCB;
    - 7) BGH;
    - 8) pertamanan atau lanskap;
    - 9) tata ruang dalam Bangunan Gedung;
    - 10) pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau

11) keahlian lainnya yang dibutuhkan.

TPA mempunyai tugas:

- 1) memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
- 2) memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.

Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPA dapat melibatkan Masyarakat adat. TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada pemerintah Daerah terkait informasi KRK. Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan. 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. Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pada bagian ini juga diatur mengenai TPA Pusat yang terdiri atas unsur Perguruan tinggi/pakar, Profesi Ahli, dan Tenaga Ahli Fungsi Khusus.

- j. Peran masyarakat. Pada bagian ini akan dibahas mengenai:
  - 1) Lingkup Peran Masyarakat
  - 2) Forum Dengar Pendapat
  - 3) Gugatan Perwakilan

- 4) Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan
  - 5) Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi
  - 6) Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung
  - 7) Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung
  - 8) Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung
- k. Pembinaan. Pada bagian ini dijelaskan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Maros melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan yang ditujukan kepada Penyelenggara Bangunan Gedung. Pembinaan bertujuan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum. Pada bagian ini akan diatur mengenai Pengaturan, Pemberdayaan, dan pengawasan.

### **3. Ketentuan Sanksi**

Ketentuan sanksi yang diatur dalam peraturan daerah ini ada 2 (dua), yakni sanksi administrasi dan sanksi pidana. Sanksi administrasi adalah sebagai berikut:

- 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.

Selain pengenaan sanksi administratif, dapat dikenai pula sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun. Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi. Sanksi denda disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah. Jenis pengenaan sanksi administrasi didasarkan padaberat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TPA.

Selanjutnya mengenai sanksi pidana. Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

#### **4. Ketentuan Peralihan dan Penutup**

Ketentuan peralihan diatur sebagai berikut:

- a. Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.

- b. Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan PBG dan melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- c. Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan PBG dan melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- d. Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- e. Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan PBG.
- f. Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Wajib mengajukan permohonan PBG dan melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.

- g. Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- h. Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- i. Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- j. Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- k. Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- l. Bupati melalui instansi teknis terkait melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
  - 1) untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-

- lambatnya 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
- 2) untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
  - 3) untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

Kemudian untuk ketentuan penutup rancangan peraturan daerah ini akan diatur bahwa dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Maros Tahun 2013 Nomor 08) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka ketentuan yang bertentangan dan/atau tidak sesuai harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Maros.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Peraturan Daerah tentang bangunan gedung di Kabupaten Maros saat ini diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Secara yuridis, Perda Nomor 8 Tahun 2013 ini telah merujuk pada Undang-Undang Bangunan Gedung, namun Perda tersebut terbit sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pemerintahan Daerah. Di samping itu, saat ini telah ada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mana salah satu klausul yang diubah adalah terkait perizinan bangunan gedung dengan nomenklatur persetujuan bangunan gedung (PBG) serta terbitnya Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, dan Menteri Investasi/Kepala BKPM RI Nomor 937/1030/SJ, Nomor SE- 1/MK.07/2022, Nomor 06/SE/M/2022, dan Nomor 399/A.1/2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung dimana dalam surat edaran bersama tersebut mengarahkan agar retribusi persetujuan bangunan gedung ataupun dengan nama lain dimuat dalam satu peraturan daerah, yakni peraturan daerah yang mengatur pajak dan retribusi daerah sehingga pengaturan tentang bangunan gedung dalam

suatu perda hanya dapat mengatur teknis lainnya saja di luar tentang retribusi perizinannya.

2. Asas-asas yang menjadi landasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung merujuk pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yakni asas kemanfaatan, asas keselamatan, asas keseimbangan, serta asas keserasian.
3. Secara filosofis, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung memiliki makna bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya. Dengan demikian, maka diharapkan bangunan gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Kemudian secara sosiologis, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Maros diperlukan oleh sebab kondisi Kabupaten Maros yang merupakan penyanggah Kota Makassar sebagai Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan sehingga Kabupaten Maros menjadi salah satu kabupaten dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi. Selain itu, Kabupaten Maros juga merupakan kawasan strategis nasional. Sebagai Kawasan Strategis Nasional, Kabupaten Maros juga menjadi lokasi dari Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin, tepatnya di Kecamatan Mandai. Untuk

itu, maka sebagian wilayah Kabupaten Maros menjadi wilayah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).

4. Secara yuridis, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung merujuk pada:
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
  - c. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
  - d. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
  - e. 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
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
  - g. Beberapa peraturan menteri terkait teknis penyelenggaraan bangunan gedung
5. Sasaran yang akan diwujudkan pada Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah (a)

memberikan kejelasan dan kepastian hukum atas penyelenggaraan bangunan gedung demi mewujudkan ketertiban dalam masyarakat; (b) mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya; dan (c) mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk mendukung kemampuan daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangganya melalui penyelenggaraan bangunan gedung oleh Daerah. Kewenangan untuk menyelenggarakan bangunan gedung ini merupakan kewenangan yang dimiliki oleh daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya kewenangan pemerintahan yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

## **B. Saran**

Dari uraian dan pembahasan naskah akademik ini dapat diajukan saran bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Maros tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu dibentuk dan mendapat prioritas dalam penyelesaiannya, dengan mengingat dan berdasar pada kewenangan pemerintah kabupaten/kota yang diatur dalam Undang-Undang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021

tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang bangunan gedung.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ace Lingga Sari, *Fungsi Pemerintah Daerah Dalam Pemberdayaan Masyarakat Di Kabupaten Lingga (Studi Pada Kelompok Usaha Bersama (KUBE) Di Kecamatan Lingga)*, Skripsi, Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji, Tanjungpinang, 2013.
- Arief Sabaruddin, 2013, *A-Z Persyaratan Teknis Bangunan*, Griya Kreasi, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Maros. *Kabupaten Maros Dalam Angka Tahun 2022*.
- Bagir Manan. 1995. *Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*. Bandung: Pusat Penerbitan Universitas LPPM-UNISBA.
- Bambang Istianto, 2009, *Manajemen Pemerintahan Dalam Perspektif Pelayanan Publik*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Bruggink J.J.H, *Rechts Refflecties*, 1996, *Grondbegrippen uit de Rechtstheorie*, terjemahan Arif Sidharta, Refleksi tentang Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Efran Helmi Juni, 2012, *Filsafat Hukum*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Herman Finer, 1960, *The Theory and Practise of Modern Government*, NewYork: Holt, Rinehart and Winston.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Ridwan HR, 2007, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Ryaas Rasyid, 2000, *Makna Pemerintahan: Tinjauan Dari Segi Etika dan Kepemimpinan*, Yarsif Watampone.
- Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra aditya Bakti.
- Sri Soemantri, 2011, *Konstitusi*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI.
- Sudargo Gautama, 1983, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Bandung; Alumni.
- Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Taliziduhu Ndraha, 2005, *Kybernologi Sebuah Rekonstruksi Ilmu Pemerintahan*, Jakarta; Rineka Cipta.



**BUPATI MAROS**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAROS  
NOMOR .... TAHUN .....**

**TENTANG  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI MAROS,**

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka diperlukan untuk membentuk peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Maros;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. 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;
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002;
7. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;

10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14/PRT/M/2017 Tahun 2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
25. Peratiran Daerah Kabupaten Maros Nomo 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MAROS**

**dan**

**BUPATI MAROS**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN  
BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Maros;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;
3. Bupati adalah Bupati Maros
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
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. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
8. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
9. Bangunan Gedung Cagar Budaya adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan Cagar Budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Cagar Budaya.
10. Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumberdaya lainnya melalui penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
11. 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.
12. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
13. Rencana Detail Tata Ruang, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan wilayah kabupaten.

14. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
15. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
16. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
17. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
18. 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.
19. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu Laik Fungsi.
20. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
21. 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.
22. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
23. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
24. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
25. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
26. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
27. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Bupati untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
28. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

29. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
30. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
31. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

## **BAB II ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN**

### **Bagian Kesatu Asas**

#### **Pasal 2**

Pengelolaan pasar rakyat dan modern dilaksanakan berdasarkan atas asas:

- a. Asas kemanfaatan;
- b. Asas keselamatan;
- c. Asas keseimbangan; dan
- d. Asas keserasian.

### **Bagian Kedua Maksud**

#### **Pasal 3**

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

### **Bagian Ketiga Tujuan**

#### **Pasal 4**

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

1. Memberikan kejelasan dan kepastian hukum atas penyelenggaraan bangunan gedung demi mewujudkan ketertiban dalam masyarakat;
2. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya; dan
3. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

## **BAB III RUANG LINGKUP**

### **Pasal 5**

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. standar teknis bangunan gedung;
- c. pembangunan;
- d. pemanfaatan;
- e. pelestarian;
- f. pembongkaran;

- g. pendataan;
- h. penyelenggaraan bangunan gedung untuk kebencanaan;
- i. Tim Profesi Ahli (TPA);
- j. peran masyarakat;
- k. pembinaan;
- l. sanksi administratif;
- m. ketentuan pidana; dan
- n. ketentuan penyidikan

## **BAB IV FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

### **Pasal 6**

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

### **Pasal 7**

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia dan dapat berbentuk:
  - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
  - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dan dapat berbentuk:
  - a. bangunan masjid, mushallah, langgar, surau;
  - b. bangunan gereja, kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
  - a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;

- b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. Bangunan Gedung pabrik;
  - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
  - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
  - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dan dapat berbentuk:
- a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
  - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
  - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
  - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri, meliputi:
- a. Bangunan Gedung untuk reaktor nuklir;
  - b. Bangunan Gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - c. Jenis Bangunan Gedung lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) mempunyai lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
  - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
  - c. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
  - d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
  - e. dan sejenisnya.
- (7) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.
- (8) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.

### **Pasal 8**

- (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.

## **Pasal 9**

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. Bangunan Gedung sederhana;
  - b. Bangunan Gedung tidak sederhana; dan
  - c. Bangunan Gedung khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. Bangunan Gedung Permanen; dan
  - b. Bangunan Gedung non permanen.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
  - a. tingkat risiko kebakaran rendah;
  - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  - c. tingkat risiko kebakaran tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi:
  - a. Bangunan Gedung di lokasi renggang;
  - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang; dan
  - c. Bangunan Gedung di lokasi padat.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e meliputi:
  - a. Bangunan Gedung bertingkat rendah;
  - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang;
  - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi;
  - d. Bangunan Gedung pencakar langit; dan
  - e. Bangunan Gedung super tinggi.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f meliputi:
  - a. Bangunan Gedung milik negara; dan
  - b. Bangunan Gedung selain milik negara
- (9) Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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

- (10) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- (11) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.

#### **Pasal 10**

- (1) Penentuan Klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (4) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan Persetujuan Bangunan Gedung.
- (5) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan PBG berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

#### **Pasal 11**

- (1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan PBG perubahan.
- (2) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Bupati dalam PBG, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

### **BAB V**

#### **STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG**

#### **Pasal 12**

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 BGFK;
- g. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
- h. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
- i. ketentuan dokumen; dan
- j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

### **Pasal 13**

- (1) Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 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.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. ketentuan arsitektur Bangunan Gedung; dan
  - b. ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung.
- (5) Ketentuan Desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d digunakan dalam perencanaan teknis Bangunan Gedung dan harus berdasarkan pada:
  - a. pemenuhan Standar Teknis;
  - 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.

### **Pasal 14**

- (1) Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b meliputi:
  - a. pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
  - b. kegiatan pengawasan konstruksi; dan
  - c. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK).
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan terdiri atas tahap:
  - a. persiapan pekerjaan;
  - b. pelaksanaan pekerjaan;
  - c. pengujian; dan
  - d. penyerahan.
- (3) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk pengawasan konstruksi dan penyedia jasa perencanaan konstruksi untuk pengawasan berkala, meliputi:
  - a. pengendalian waktu;
  - b. pengendalian biaya;
  - c. pengendalian pencapaian sasaran fisik; dan
  - d. tertib administrasi Bangunan Gedung.
- (4) Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. layanan konsultansi manajemen penyelenggaraan konstruksi;
  - b. layanan konsultansi konstruksi pengawasan; dan
  - c. layanan pekerjaan konstruksi.

### **Pasal 15**

- (1) Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c 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;
  - 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.
- (2) 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 16**

- (1) Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 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) Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Bupati berupa penetapan perintah Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran, apabila:
  - a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau
  - c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
- (3) Peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. peninjauan Bangunan Gedung;
  - b. peninjauan struktur Bangunan Gedung; dan
  - c. peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung.
- (4) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. pengelolaan risiko Pembongkaran;
  - b. persiapan Pembongkaran;
  - c. Pembongkaran struktur konvensional; dan
  - d. Pembongkaran Struktur Khusus.
- (5) Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan terhadap:
  - a. waktu Pembongkaran;
  - b. biaya Pembongkaran;

- c. capaian sasaran Pembongkaran; dan
  - d. tertib administrasi Pembongkaran.
- (6) Pasca Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas:
- a. pengelolaan limbah material;
  - b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
  - c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.

#### **Pasal 17**

- (1) Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB) yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf e terdiri atas:
- a. penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
  - b. pemberian kompensasi; dan
  - c. insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan.
- (2) Standar teknis penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. ketentuan tata bangun;
  - b. ketentuan pelestarian; dan
  - c. ketentuan keandalan BGCB.
- (3) Pemberian kompensasi serta insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c diselenggarakan untuk tujuan mendorong upaya pelestarian oleh Pemilik, Pengguna, dan Pengelola BGCB yang dilestarikan.

#### **Pasal 18**

- (1) Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf f meliputi:
- a. Ketentuan pemilihan lokasi yang mempertimbangkan potensi rawan bencana alam sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, RDTR, atau RTBL;
  - b. ketentuan lokasi dengan mempertimbangkan radius batas keselamatan hunian Masyarakat, Pemeliharaan kelestarian lingkungan, dan penetapan radius batas pengamanan;
  - c. ketentuan penyelenggaraan BGFK; dan
  - d. spesifikasi teknis BGFK yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait yang berwenang.
- (2) Kriteria BGFK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi:
- a. fungsinya khusus dan/atau mempunyai kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional;
  - b. Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya;
  - c. memiliki persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi; dan/atau
  - d. memiliki risiko bahaya tinggi.
- (3) Bangunan sejenis yang mempunyai fungsi khusus dan/atau kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus memenuhi kriteria:
- a. Bangunan Gedung yang mempunyai fungsi strategis dalam penetapan kebijakan negara meliputi kebijakan politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pertahanan serta keamanan; atau
  - b. Bangunan Gedung untuk perwakilan Negara Republik Indonesia di negara lain dalam melaksanakan misi negara meliputi kebijakan politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pertahanan serta keamanan.

- (4) Bangunan sejenis yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus memenuhi kriteria berpengaruh terhadap ketahanan nasional akibat kegiatan di dalamnya berpotensi menjadi ancaman kontaminasi virus atau mikroba mematikan yang dapat menular secara massal ke sekitarnya dan menjadi masalah nasional dalam program:
  - a. peningkatan kesehatan Masyarakat; dan
  - b. demografi atau kependudukan khususnya angkatan kerja.
- (5) Bangunan sejenis yang memiliki persyaratan khusus dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan bangunan yang membutuhkan:
  - a. Tenaga Ahli Fungsi Khusus;
  - b. material khusus;
  - c. penggunaan peralatan khusus; dan
  - d. metode pelaksanaan konstruksi khusus.
- (6) Bangunan sejenis yang memiliki risiko bahaya tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d harus memenuhi kriteria berpengaruh terhadap keamanan nasional dan mempunyai risiko bahaya tinggi sebagai Bangunan Gedung dan/atau instalasi yang mempunyai risiko bahaya tinggi terhadap ledakan dan kebakaran serta menjadi masalah nasional dalam penanggulangan:
  - a. kerusakan fisik Bangunan Gedung, prasarana umum, lingkungan, dan jiwa; dan
  - b. kerugian harta benda, flora, dan fauna.

#### **Pasal 19**

- (1) Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau (BGH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf g merupakan standar teknis yang dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.
- (2) Pengenaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori:
  - a. wajib (*mandatory*); atau
  - b. disarankan (*recommended*).
- (3) Bangunan Gedung dengan kategori wajib (*mandatory*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
  - b. Bangunan Gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) di atas 4 (empat) lantai dengan luas lantai paling sedikit 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
  - c. Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan
  - d. Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi),
- (4) Bangunan Gedung dengan kategori disarankan (*recommended*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

#### **Pasal 20**

- (1) Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara (BGN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf h meliputi tahap:
  - a. Pembangunan;
  - b. Pemanfaatan;
  - c. Pelestarian; dan
  - d. Pembongkaran.
- (2) Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. perencanaan teknis;

- b. pelaksanaan konstruksi fisik; dan
  - c. pengawasan teknis.
- (3) BGN dengan luas di atas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) wajib menerapkan prinsip-prinsip BGH.

#### **Pasal 21**

- (1) Ketentuan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf i meliputi:
- a. dokumen tahap perencanaan teknis;
  - b. dokumen tahap pelaksanaan konstruksi;
  - c. dokumen tahap pemanfaatan; dan
  - d. dokumen tahap Pembongkaran.
- (2) Dokumen tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. dokumen rencana teknis; dan
  - b. dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.
- (3) Dokumen tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan seluruh dokumen yang disusun pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi, meliputi:
- a. laporan peninjauan kondisi lapangan;
  - b. rencana pelaksanaan konstruksi;
  - c. standar manajemen mutu; dan
  - d. pedoman SMKK.
- (4) Dokumen tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
- a. SOP pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
  - b. dokumen pemeriksaan berkala.
- (5) Dokumen tahap pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas:
- a. laporan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - b. RTB; dan
  - c. gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) dalam hal tidak disediakan oleh Pemilik.

## **BAB VI PEMBANGUNAN**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 22**

- (1) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.
- (3) Bupati dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
- (4) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Bupati melalui instansi teknis terkait dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

## **Bagian Kedua Perencanaan Teknis**

### **Pasal 23**

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar Bangunan Gedung harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung hunian tunggal sederhana, Bangunan Gedung hunian deret sederhana, dan Bangunan Gedung darurat.
- (3) Bupati dapat mengatur perencanaan teknis untuk jenis Bangunan Gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur di dalam Peraturan Bupati.
- (4) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

## **Bagian Ketiga Dokumen Rencana Teknis**

### **Pasal 24**

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5) dapat meliputi:
  - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrikal;
  - b. gambar detail;
  - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
  - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
  - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pertimbangan dari TPA untuk Bangunan Gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
  - b. pertimbangan dari TPA dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
  - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapatkan pertimbangan dari TPA serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi PBG yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bupati menerbitkan PBG.

### **Pasal 25**

- (1) PBG diterbitkan oleh Bupati setelah pemohon melengkapi segala dokumen yang dipersyaratkan
- (2) Ketentuan perhitungan besaran retribusi PBG diatur peraturan daerah yang mengatur tentang retribusi daerah.

### **Bagian Keempat Tata Cara Penerbitan PBG**

### **Pasal 26**

- (1) Permohonan PBG disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. data pemohon;
  - b. data tanah; dan
  - c. dokumen dan surat terkait.
- (3) Data pemohon sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a terdiri dari:
  - a. Formulir data pemohon; dan
  - b. Dokumen identitas pemohon.
- (4) Data tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b terdiri dari:
  - a. surat bukti status hak atas tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau pejabat lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
  - b. data kondisi atau situasi tanah yang merupakan data teknis tanah; dan
  - c. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa.
- (5) Dokumen dan surat terkait sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf c terdiri dari:
  - a. surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam Keterangan Rencana Kabupaten (KRK);
  - b. surat pernyataan untuk menggunakan persyaratan pokok tahan gempa;
  - c. surat pernyataan menggunakan desain prototipe.
  - d. data perencana konstruksi jika menggunakan perencana konstruksi;
  - e. surat pernyataan menggunakan perencana konstruksi bersertifikat;
  - f. surat pernyataan menggunakan pelaksana konstruksi bersertifikat.
- (6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. data umum Bangunan Gedung, dan
  - b. dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.
- (7) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, berisi informasi mengenai:
  - a. nama Bangunan Gedung;
  - b. alamat lokasi Bangunan Gedung;
  - c. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;
  - d. jumlah lantai Bangunan Gedung;
  - e. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
  - f. total luas lantai Bangunan Gedung;
  - g. ketinggian/jumlah lantai Bangunan Gedung;
  - h. luas basement;
  - i. jumlah lantai basement; dan
  - j. posisi Bangunan Gedung.
- (8) Rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b, terdiri dari:
  - a. rencana arsitektur;
  - b. rencana struktur; dan
  - c. rencana utilitas.

### **Pasal 27**

- (1) Bupati melalui instansi teknis terkait memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan penerbitan PBG.
- (2) Bupati menetapkan retribusi PBG berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 3 (tiga) hari kerja untuk Bangunan Gedung Sederhana 1 (satu) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan PBG.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 4 (empat) hari kerja untuk Bangunan Gedung Sederhana 2 (dua) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan PBG.
- (5) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 12 (dua belas) hari kerja untuk Bangunan Gedung Tidak Sederhana untuk kepentingan umum dengan ketinggian 1 (satu) sampai dengan 8 (delapan) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan PBG.
- (6) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja untuk Bangunan Gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung Khusus dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai terhitung sejak tanggal diterima permohonan PBG.
- (7) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 18 (delapan belas) hari kerja untuk IMB pondasi Bangunan Gedung Tidak Sederhana untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung Khusus terhitung sejak tanggal diterima permohonan PBG.
- (8) Berdasarkan penetapan retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon PBG melakukan pembayaran retribusi PBG ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada Pemerintah Daerah.
- (9) Ketentuan mengenai PBG berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Bupati dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

### **Pasal 28**

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis, Pemerintah Daerah dapat meminta pemohon PBG untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan PBG yang diajukan oleh pemohon.

### **Pasal 29**

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan PBG apabila masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan.
- (2) Penundaan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati dapat menolak permohonan PBG apabila Bangunan Gedung yang akan dibangun:

- a. Tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
  - b. Penggunaan tanah yang akan didirikan Bangunan Gedung tidak sesuai dengan RTRW;
  - c. Mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
  - d. Mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan
  - e. Terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

### **Pasal 30**

- (1) Surat penolakan permohonan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (4) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan oleh Bupati.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Bupati harus menerbitkan PBG.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

### **Pasal 31**

- (1) Bupati dapat mencabut PBG apabila:
  - a. Pekerjaan Bangunan Gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan.
  - b. PBG diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar.
  - c. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang PBG diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut PBG bersangkutan.
- (4) Pencabutan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

### **Pasal 32**

- (1) PBG tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
  - a. Memperbaiki Bangunan Gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
    1. memlester;
    2. memperbaiki retak bangunan;
    3. melakukan pengecatan ulang;
    4. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
    5. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>;

6. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
  7. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas;
  8. mengubah bangunan sementara.
- b. Memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
  - c. Membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - d. Membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
  - e. Membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (3) Tata cara mengenai Persetujuan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam peraturan Bupati.

## **Bagian Kelima Pelaksanaan Konstruksi**

### **Pasal 33**

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi kegiatan:
- a. pembangunan baru;
  - b. perbaikan;
  - c. penambahan;
  - d. perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung; dan/atau
  - e. instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah Pemilik Bangunan Gedung memperoleh PBG dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana Bangunan Gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Bupati.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam PBG.

### **Pasal 34**

Untuk memulai pembangunan, pemilik PBG wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

- a. Nama dan Alamat;
- b. Nomor PBG;
- c. Lokasi Bangunan;
- d. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

### **Pasal 35**

- (1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan PBG.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

### **Pasal 36**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 terdiri atas:

- a. kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
  - b. kegiatan persiapan lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi;
  - d. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan;
  - b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
  - c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (as built drawings); dan
  - d. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud Bangunan Gedung yang Laik Fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung kepada Bupati.

## **Bagian Keenam**

### **Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 37**

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan PBG.

#### **Pasal 38**

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 berwenang:

1. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas.
2. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan PBG.
3. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
4. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

**Bagian Ketujuh**  
**Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 39**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
- (4) Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis Bangunan Gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

**Pasal 40**

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung.
- (3) Pemilik perorangan Bangunan Gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

**Pasal 41**

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya atau Bangunan Gedung Tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya dan Bangunan Gedung Tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.

- (5) Hubungan kerja antara pemilik/Pengguna Bangunan Gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

#### **Pasal 42**

- (1) Bupati melalui instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung, dalam proses penerbitan SLF Bangunan Gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Bupati dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina Penyelenggara Bangunan Gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

### **Bagian Kedelapan Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung**

#### **Pasal 43**

- (1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
    2. kesesuaian data aktual dengan data dalam PBG dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
    3. kepemilikan dokumen PBG.
  - b. Pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
    1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
    2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen PBG.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja;
    2. pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada

komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

- b. Pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
  1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
  2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

## **BAB VII PEMANFAATAN**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 44**

- (1) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi:
  - a. pemanfaatan;
  - b. pemeliharaan;
  - c. perawatan;
  - d. pemeriksaan secara berkala;
  - e. perpanjangan SLF; dan
  - f. pengawasan pemanfaatan.
- (2) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam PBG setelah pemilik memperoleh SLF.
- (3) Kegiatan Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

### **Bagian Kedua Pemeliharaan**

#### **Pasal 45**

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. Pembersihan;
  - b. Perapian;
  - c. Pemeriksaan;
  - d. Pengujian;

- e. perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung; dan/atau
  - f. kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
  - (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
  - (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

### **Bagian Ketiga Perawatan**

#### **Pasal 46**

- (1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf b meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan Bangunan Gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung disetujui oleh Bupati.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

### **Bagian Keempat Pemeriksaan Berkala**

#### **Pasal 47**

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf c dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.

- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak Laik Fungsi, SLF-nya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh Bupati melalui instansi teknis yang terkait dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

## **Bagian Kelima Perpanjangan SLF**

### **Pasal 48**

- (1) Perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf d diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:
  - a. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
  - b. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
  - c. untuk untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya, dan Bangunan Gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi Bangunan Gedung berupa:
  - a. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan Bangunan Gedung;
  - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
  - c. *as built drawings*;
  - d. fotokopi PBG atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
  - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF Bangunan Gedung yang terakhir.
- (6) Bupati menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

### **Pasal 49**

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

**Bagian Keenam**  
**Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Pasal 50**

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Bupati:

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat; dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang membahayakan lingkungan.

**BAB VIII**  
**PELESTARIAN**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 51**

- (1) Pelestarian Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kedua**

**Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan**

**Pasal 52**

- (1) Bangunan Gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan Cagar Budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan Cagar Budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan Gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian Bangunan Gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari Pemilik Bangunan Gedung.
- (4) Bangunan Gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
  - a. klasifikasi utama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
  - b. klasifikasi madya yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;
  - c. klasifikasi pratama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama Bangunan Gedung tersebut.

- (5) Bupati melalui instansi teknis terkait mencatat Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan Bangunan Gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

### **Bagian Ketiga**

#### **Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan**

##### **Pasal 52**

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan harus mengikuti prinsip:
  - a. sedikit mungkin melakukan perubahan;
  - b. sebanyak mungkin mempertahankan keaslian; dan
  - c. tindakan perubahan dilakukan dengan penuh kehati-hatian.
- (2) Penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. Pemerintah Pusat, pemerintah provinsi, atau pemerintah Kabupaten/Kota dalam hal Bangunan Gedung Cagar Budaya dimiliki oleh negara/daerah;
  - b. pemilik Bangunan Gedung Cagar Budaya yang berbadan hukum atau perseorangan;
  - c. pengguna dan/atau pengelola Bangunan Gedung Cagar Budaya yang berbadan hukum atau perseorangan; dan
  - d. penyedia jasa yang kompeten dalam bidang Bangunan Gedung.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan meliputi kegiatan:
  - a. persiapan;
  - b. perencanaan teknis;
  - c. pelaksanaan;
  - d. pemanfaatan; dan
  - e. pembongkaran.
- (4) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan melalui tahapan:
  - a. kajian identifikasi; dan
  - b. usulan penanganan pelestarian.
- (5) Perencanaan teknis Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan melalui tahapan:
  - a. penyiapan dokumen rencana teknis perlindungan Bangunan Gedung Cagar Budaya; dan
  - b. penyiapan dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan Bangunan Gedung Cagar Budaya sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (6) Pelaksanaan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c meliputi pekerjaan:
  - a. arsitektur;
  - b. struktur;
  - c. utilitas;
  - d. lanskap;
  - e. tata ruang dalam/interior; dan/atau
  - f. pekerjaan khusus lainnya.
- (7) Pelaksanaan pemugaran Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan dapat dimanfaatkan oleh pemilik, pengguna dan/atau pengelola setelah bangunan dinyatakan laik fungsi dengan harus melakukan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- (9) Pembongkaran Bangunan Gedung Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dapat dilakukan apabila terdapat kerusakan struktur bangunan yang tidak dapat diperbaiki lagi serta membahayakan pengguna, masyarakat, dan lingkungan.

### **Pasal 53**

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya diatur dalam Peraturan Bupati.

## **BAB IX PEMBONGKARAN**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 54**

- (1) Tahapan Pembongkaran Bangunan Gedung, meliputi:
  - a. peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - b. penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - c. pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - d. pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
  - e. pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pelaku Pembongkaran Bangunan Gedung terdiri atas:
  - a. perencanaan Pembongkaran;
  - b. pelaksanaan Pembongkaran; dan
  - c. pengawasan Pembongkaran.

### **Bagian Kedua Peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung**

#### **Pasal 55**

- (1) Peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. peninjauan Bangunan Gedung;
  - b. peninjauan struktur Bangunan Gedung; dan
  - c. peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan daftar simak.
- (3) Peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka penyusunan RTB.
- (4) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran mengenai daftar simak Pembongkaran Bangunan Gedung.

#### **Pasal 56**

- (1) Peninjauan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf a, dilakukan terhadap:
  - a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
  - b. material konstruksi;
  - c. limbah pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - d. area berbahaya;
  - e. bagian yang beririsan dengan lingkungan bangunan;
  - f. kondisi lingkungan;
  - g. kondisi prasarana atau sarana bangunan;
  - h. keamanan; dan
  - i. rencana area penimbunan limbah sementara.

- (2) Peninjauan struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf b, dilakukan terhadap:
  - a. material struktur Bangunan Gedung;
  - b. sistem struktur Bangunan Gedung;
  - c. tingkat kerusakan elemen struktur atas;
  - d. tingkat kerusakan elemen struktur bawah; dan
  - e. elemen pengaku dan/atau pengikat pada Bangunan Gedung.
- (3) Peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf c, dilakukan terhadap:
  - a. komponen arsitektur Bangunan Gedung;
  - b. komponen mekanikal Bangunan Gedung; dan
  - c. komponen elektrikal Bangunan Gedung.

### **Bagian Ketiga** **Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung**

#### **Pasal 57**

- (1) Setelah dilakukan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, pelaku perencanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf a melakukan penyusunan RTB.
- (2) RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar penetapan Pembongkaran dan acuan pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) Penyusunan RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pembuatan/penyusunan:
  - a. konsep dan gambar rencana Pembongkaran;
  - b. gambar detail pelaksanaan Pembongkaran;
  - c. rencana kerja dan syarat Pembongkaran;
  - d. metode Pembongkaran;
  - e. jadwal dan tahapan pelaksanaan Pembongkaran;
  - f. rencana pengamanan lingkungan; dan
  - g. pengelolaan limbah hasil Pembongkaran.

#### **Pasal 58**

- (1) Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan berupa penetapan perintah Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.
- (2) Penetapan perintah Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila:
  - a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau
  - c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, didasarkan pada hasil pengkajian teknis.
- (4) Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b, didasarkan pada laporan Masyarakat dan/atau laporan Pemilik bangunan.
- (5) Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf c, didasarkan pada laporan Penilik bangunan.
- (6) Penetapan perintah Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan pertimbangan:

- a. laporan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - b. RTB; dan
  - c. gambar Bangunan Gedung terbangun (as built drawing).
- (7) Dalam hal gambar Bangunan Gedung terbangun (as built drawing) sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c tidak ada, harus disediakan oleh penyedia jasa Pembongkaran paling sedikit memuat standar keselamatan.
- (8) Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan permohonan Pemilik.
- (9) Permohonan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus dilengkapi dengan:
- a. surat permohonan Pembongkaran kepada Bupati;
  - b. data administrasi dan teknis Bangunan Gedung;
  - c. alasan pengajuan permohonan Pembongkaran;
  - d. data pelaku Pembongkaran; dan
  - e. hasil laporan Penilik bangunan.
- (10) Format surat permohonan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf a tercantum dalam Lampiran mengenai format permohonan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (11) Format surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran mengenai format penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung.

#### **Bagian Keempat** **Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung**

##### **Pasal 59**

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf c meliputi:
- a. pengelolaan risiko Pembongkaran;
  - b. persiapan Pembongkaran;
  - c. Pembongkaran struktur konvensional; dan
  - d. Pembongkaran Struktur Khusus.
- (2) Pengelolaan risiko Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dilakukan dengan melakukan:
- a. identifikasi bahaya Pembongkaran;
  - b. asesmen risiko Pembongkaran;
  - c. pengendalian risiko Pembongkaran; dan
  - d. reviu ukuran pengendalian Pembongkaran.
- (3) Persiapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus mempertimbangkan:
- a. lokasi lahan;
  - b. mobilisasi dan demobilisasi peralatan Pembongkaran;
  - c. pengamanan lingkungan;
  - d. ketersediaan sumber daya; dan
  - e. alokasi waktu.
- (4) Pembongkaran struktur konvensional sebagaimana pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. struktur atas (upper structures), meliputi:
    - 1) komponen vertikal; dan
    - 2) komponen horizontal.
  - b. struktur bawah (sub structures), meliputi:
    - 1) fondasi dangkal; dan/atau
    - 2) fondasi dalam.
- (5) Pembongkaran struktur khusus sebagaimana pada ayat (1) huruf d, meliputi:
- a. pracetak (*prefabricated*);
  - b. prategang (*pre stressed*);
  - c. pasca tegang (*post tension*);

- d. kombinasi antara pracetak (prefabricated), prategang (*pre stressed*), dan pasca tegang (*post tension*);
- e. struktur baja komposit;
- f. struktur fasad;
- g. struktur dinding penahan beban; dan
- h. struktur kabel/gantung.

**Bagian Kelima**  
**Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung**

**Pasal 60**

- (1) Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf d, dilakukan terhadap:
  - a. waktu Pembongkaran;
  - b. biaya Pembongkaran;
  - c. capaian sasaran Pembongkaran; dan
  - d. tertib administrasi Pembongkaran.
- (2) Pengawasan terhadap waktu Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi pengawasan:
  - a. rentang waktu yang diperlukan untuk seluruh pekerjaan Pembongkaran;
  - b. realisasi waktu kerja harian yang sudah terjadwal atau waktu kerja efektif;
  - c. realisasi waktu kerja di luar waktu yang terjadwal atau waktu lembur; dan
  - d. penyimpangan atas rencana jadwal yang direncanakan.
- (3) Pengawasan terhadap biaya Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi pengawasan:
  - a. total biaya yang diperlukan untuk pekerjaan Pembongkaran;
  - b. realisasi biaya tenaga kerja;
  - c. realisasi biaya peralatan;
  - d. realisasi biaya operasional; dan
  - e. penyimpangan atas rencana biaya.
- (4) Pengawasan terhadap capaian sasaran Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi pengawasan:
  - a. ketertiban dan keamanan selama pelaksanaan Pembongkaran;
  - b. keselamatan selama pelaksanaan Pembongkaran;
  - c. kesehatan selama pelaksanaan Pembongkaran;
  - d. kenyamanan selama pelaksanaan Pembongkaran; dan
  - e. kemudahan selama pelaksanaan Pembongkaran.
- (5) Pengawasan terhadap tertib administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi pengawasan:
  - a. aspek legalitas, meliputi:
    - 1) surat penetapan Pembongkaran;
    - 2) kontrak antara Pemilik dan penyedia jasa Pembongkaran;
    - 3) berita acara serah terima lahan Pembongkaran;
    - 4) surat persetujuan lingkungan sekitar lahan Pembongkaran;
    - 5) rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi utilitas, prasarana dan sarana; dan
    - 6) rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi lalu lintas dan pembuangan limbah.
  - b. aspek administrasi, meliputi:
    - 1) laporan kegiatan harian, mingguan dan bulanan;
    - 2) laporan pengelolaan limbah;
    - 3) laporan kemajuan pekerjaan Pembongkaran;
    - 4) laporan akhir; dan
    - 5) berita acara serah terima pekerjaan Pembongkaran.

**Bagian Keenam**  
**Pasca Pembongkaran Bangunan Gedung**

**Pasal 61**

- (1) Pasca Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf e, terdiri atas:
  - a. pengelolaan limbah material;
  - b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
  - c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.
- (2) Pengelolaan limbah material sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dikelola melalui proses:
  - a. pemilahan;
  - b. pemisahan; dan
  - c. pembuangan.
- (3) Pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibedakan atas:
  - a. jenis material; dan
  - b. tingkat bahaya material.
- (4) Pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus memperhatikan:
  - a. metode pengamanan limbah;
  - b. rute pergerakan limbah pada setiap lantai hingga meninggalkan lokasi bongkaran;
  - c. alat transportasi yang digunakan untuk pembuangan limbah bongkaran; dan
  - d. jadwal pembuangan limbah bongkaran.
- (5) Upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan mempertimbangkan:
  - a. kondisi lahan bekas bongkaran, harus:
    - 1) rata dan semua lubang diisi dengan limbah bongkaran;
    - 2) diberi penahan longsor, dalam hal kondisi tapak pada lahan dengan perbedaan elevasi dapat berupa terasering; dan
    - 3) diberi penutup, dalam hal kondisi tapak pada lahan dengan kemiringan tinggi dapat berupa bronjong, turap, dan penanaman rumput vertiver.
  - b. akses masuk ke lahan bekas bongkaran, harus:
    - 1) diberi tanda/peringatan tentang status lahan bekas bongkaran; dan
    - 2) diberi pagar untuk mencegah penggunaan lahan secara tidak sah.

**BAB X**  
**PENDATAAN**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 62**

- (1) Pendataan Bangunan Gedung wajib dilakukan Bupati untuk keperluan tertib administratif Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Sasaran pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah seluruh Bangunan Gedung, yang meliputi Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang telah ada.
- (3) Bupati wajib menyimpan secara tertib data Bangunan Gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (4) Pendataan Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Bupati dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

### **Pasal 63**

Pendataan dan/atau pendaftaran Bangunan Gedung dilakukan pada saat:

1. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
2. Permohonan Perubahan Persetujuan Bangunan Gedung, yaitu pada waktu penambahan, pengurangan atau perubahan Bangunan Gedung, yang telah memenuhi persyaratan PBG, perubahan fungsi Bangunan Gedung, dan pelestarian Bangunan Gedung;
3. penerbitan SLF pertama kali;
4. perpanjangan SLF; dan
5. pembongkaran Bangunan Gedung.

### **Pasal 64**

- (1) Pemutakhiran data dilakukan oleh Bupati melalui instansi teknis terkait secara aktif dan berkala dengan melakukan pendataan ulang Bangunan Gedung secara periodik yaitu:
  - a. setiap 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung fungsi non-hunian; dan
  - b. setiap 10 (sepuluh) tahun untuk Bangunan Gedung fungsi hunian.
- (2) Selain dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemutakhiran data juga oleh Bupati melalui instansi teknis terkait pada masa peralihan, yaitu selama 1 (satu) tahun terhitung sejak peraturan daerah ini ditetapkan.

## **Bagian Kedua**

### **Proses Pendataan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 65**

- (1) Proses pendataan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memasukan dan mengolah data Bangunan Gedung oleh Bupati melalui instansi teknis terkait sebagai proses lanjutan dari pemasukan dokumen/pendaftaran Bangunan Gedung baik pada proses PBG ataupun pada proses SLF dengan prosedur yang sudah ditetapkan.
- (2) Output/hasil pendataan Bangunan Gedung dapat menjadi dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), sebagai bukti telah terpenuhinya semua persyaratan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

#### **Pasal 66**

- (1) Pendataan Bangunan Gedung dibagi dalam tiga tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu:
  - a. tahap perencanaan;
  - b. tahap pelaksanaan; dan
  - c. tahap pemanfaatan.
- (2) Tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada saat permohonan PBG.
- (3) Tahap pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada akhir proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF sebelum bangunan dimanfaatkan.
- (4) Tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. pendataan Bangunan Gedung pada saat proses perpanjangan SLF, yaitu pada saat jatuh tempo masa berlakunya SLF dan pemilik/pengelola Bangunan Gedung mengajukan permohonan perpanjangan SLF; dan
  - b. pendataan Bangunan Gedung pada saat pembongkaran Bangunan Gedung, yaitu pada saat Bangunan Gedung akan dibongkar akibat sudah tidak layak fungsi, membahayakan lingkungan, dan/atau tidak memiliki PBG.

**Bagian Ketiga**  
**Sistem Pendataan Bangunan Gedung**

**Pasal 67**

- (1) Sistem yang digunakan dalam pendataan Bangunan Gedung merupakan sistem terkomputerisasi dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam seluruh tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Aplikasi yang digunakan dalam pendataan Bangunan Gedung diarahkan untuk dapat dimanfaatkan pada seluruh tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pembongkaran.

**Pasal 68**

- (1) Data Bangunan Gedung terdiri atas:
  - a. data umum Bangunan Gedung;
  - b. data teknis Bangunan Gedung;
  - c. data status Bangunan Gedung;
  - d. data terkait proses PBG;
  - e. data terkait proses SLF; dan
  - f. data terkait proses pembongkaran/pelestarian.
- (2) Data umum Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. data perorangan;
  - b. data badan usaha;
  - c. data negara;
  - d. data tanah; dan
  - e. data Bangunan Gedung.
- (3) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. data teknis struktur;
  - b. data teknis arsitektur;
  - c. data teknis utilitas; dan
  - d. data penyedia jasa.
- (4) Data status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. data perorangan;
  - b. data badan usaha;
  - c. data negara; dan
  - d. data status administrasi Bangunan Gedung.
- (5) Data terkait proses PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
  - a. data kelengkapan administrasi pemohon PBG; dan
  - b. data terkait kemajuan permohonan PBG.
- (6) Data terkait proses SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
  - a. data kelengkapan administrasi pemohon SLF; dan
  - b. data kemajuan proses permohonan SLF.
- (7) Data terkait proses pembongkaran/pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
  - a. data kelengkapan administrasi pemohon pembongkaran/ pelestarian; dan
  - b. data kemajuan proses permohonan pembongkaran/ pelestarian.

**Pasal 69**

Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

**BAB XI**  
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG UNTUK KEBENCANAAN**

**Bagian Kesatu**  
**Penanggulangan Darurat**

**Pasal 70**

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya Bangunan Gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan Bangunan Gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan, yaitu:
  - a. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
  - b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi; dan
  - c. Bupati/Walikota untuk bencana alam skala Kabupaten/Kota.
- (5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

**Bagian Kedua**  
**Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan**

**Pasal 71**

- (1) Bupati wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan jiwa dan penyediaan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan Gedung umum yang digunakan sebagai tempat penampungan sementara harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.
- (4) Bangunan Gedung umum sebagai tempat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih, fasilitas sanitasi, dan penerangan yang memadai.
- (5) Penyelenggaraan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencana.

**Bagian Ketiga**  
**Rehabilitasi dan Rekonstruksi Bangunan Gedung Pascabencana**

**Pasal 72**

- (1) Bangunan Gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan Gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Rehabilitasi Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca-bencana dapat berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat meliputi dana, peralatan, material, dan/atau sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan

memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.

- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pasca-bencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

### **Pasal 73**

- (1) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3), Bupati memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
  - a. Pengurangan atau pembebasan biaya PBG; atau
  - b. Pemberian desain prototipe yang sesuai dengan karakter bencana; atau
  - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung; atau
  - d. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF;
  - e. Bantuan lainnya.
- (2) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3), Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan PBG kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (3) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

## **BAB XII TIM PROFESI AHLI (TPA)**

### **Pasal 74**

- (1) TPA disusun dalam basis data yang disediakan oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Bupati memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat.
- (3) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:
  - a. perguruan tinggi atau pakar; dan
  - b. Profesi Ahli.
- (4) Anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
  - a. arsitektur Bangunan Gedung;
  - b. struktur Bangunan Gedung;
  - c. mekanikal Bangunan Gedung;
  - d. elektrikal 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;
  - j. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
  - k. keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- (5) 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.
- (6) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPA dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (7) TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada pemerintah Daerah terkait informasi KRK.
- (8) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.
- (9) 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.
- (10) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### **Pasal 75**

- (1) TPA menjalankan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (5) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (2) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (7) dan ayat (8) dilakukan dengan ketentuan:
  - a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPA sesuai dengan bidang keahliannya; dan
  - b. pertanggungjawaban TPA sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.
- (3) TPA bertanggungjawab terbatas pada substansi dari pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (7), sedangkan tanggung jawab dari dokumen rencana teknis atau RTB tetap melekat pada penyedia jasa.
- (4) Dalam hal anggota TPA mempunyai konflik kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), anggota yang bersangkutan harus mengundurkan diri dari penugasan tersebut.
- (5) Dalam hal anggota TPA menemukan adanya konflik kepentingan terkait dengan penugasan anggota lainnya, anggota tersebut dapat melaporkan kepada Sekretariat dengan disertai barang bukti.

#### **Pasal 76**

- (1) Dalam hal BGFK, TPA ditetapkan oleh Menteri dan disebut TPA Pusat.
- (2) TPA Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur:
  - a. Perguruan tinggi/pakar;
  - b. Profesi Ahli; dan
  - c. Tenaga Ahli Fungsi Khusus.
- (3) Anggota TPA Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
  - a. keahlian khusus terkait jenis BGFK;
  - b. arsitektur Bangunan Gedung;
  - c. struktur Bangunan Gedung;
  - d. mekanikal Bangunan Gedung;
  - e. elektrikal Bangunan Gedung;
  - f. sanitasi, drainase, perpipaan (*plumbing*), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
  - g. pertamanan atau lanskap;
  - h. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
  - i. keselamatan dan kesehatan kerja;

- j. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
  - k. keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- (4) TPA Pusat mempunyai tugas:
    - a. memeriksa dokumen rencana teknis BGFK terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan BGFK; dan
    - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran BGFK dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
  - (5) TPA Pusat menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
  - (6) Dalam hal anggota TPA Pusat mempunyai konflik kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), anggota yang bersangkutan harus mengundurkan diri dari penugasan tersebut.
  - (7) Dalam hal anggota TPA Pusat menemukan adanya konflik kepentingan terkait dengan penugasan anggota lainnya, anggota tersebut dapat melaporkan kepada Sekretariat pusat dengan disertai barang bukti.
  - (8) Hasil kerja TPA Pusat dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

### **BAB XIII**

#### **TIM PENILAI TEKNIS (TPT)**

##### **Pasal 77**

- (1) Anggota TPT meliputi:
  - a. pejabat struktural pada organisasi 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
  - d. pejabat fungsional dari organisasi perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) Pejabat struktural dan fungsional 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) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPT dapat melibatkan Masyarakat adat.

- (5) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) 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.

**BAB XIV**  
**PERAN MASYARAKAT**  
**Bagian Kesatu**  
**Lingkup Peran Masyarakat**

**Pasal 78**

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri atas:

1. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
2. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung;
3. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
4. pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

**Pasal 79**

- (1) Pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 angka 1 meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. dilakukan secara objektif;
  - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
  - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
  - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
  - a. Bangunan Gedung yang ditengarai tidak Laik Fungsi;
  - b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/ atau masyarakat dan lingkungannya;
  - c. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan
  - d. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung.

- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Bupati secara langsung atau melalui TPA.
- (5) Bupati wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### **Pasal 80**

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 angka 1 dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
  - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung; dan
  - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
  - a. Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan
  - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Bupati wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### **Pasal 81**

- (1) Pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 angka 2 meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung yang disusun oleh Bupati.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; dan/atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Bupati dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

#### **Pasal 82**

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 angka 3 bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli, dan/atau
  - e. masyarakat hukum adat.

- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri Bangunan Gedung Tertentu dan/atau terdapat kegiatan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TPA atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Bupati, kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Bupati.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

## **Bagian Kedua Forum Dengar Pendapat**

### **Pasal 83**

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
  - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat, khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu dan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh Penyelenggara Bangunan Gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

## **Bagian Ketiga Gugatan Perwakilan**

### **Pasal 84**

- (1) Gugatan Perwakilan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

- (3) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara yang berlaku.

**Bagian Keempat**  
**Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan**

**Pasal 85**

Peran Masyarakat dalam tahap rencana pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan Bangunan Gedung;
- c. pemberian masukan kepada Bupati untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan Bangunan Gedung.

**Bagian Kelima**  
**Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi**

**Pasal 86**

Peran Masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung.

**Bagian Keenam**  
**Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Pasal 87**

Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung.

**Bagian Ketujuh**  
**Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung**

**Pasal 88**

Peran Masyarakat dalam pelestarian Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada Pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan Bangunan Gedung.

## **Bagian Kedelapan**

### **Bentuk Peran Masyarakat Dalam Pembongkaran Bangunan Gedung**

#### **Pasal 89**

Peran Masyarakat dalam pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran Bangunan Gedung yang masuk dalam kategori Cagar Budaya;
- b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung; dan
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung.

## **BAB XV**

### **PEMBINAAN**

#### **Bagian Kesatu**

##### **Umum**

#### **Pasal 90**

- (1) Bupati melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

#### **Bagian Kedua**

##### **Pengaturan**

#### **Pasal 91**

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dituangkan ke dalam Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis Bangunan Gedung, dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan

mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- (4) Bupati menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

### **Bagian Ketiga Pemberdayaan**

#### **Pasal 92**

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dilakukan oleh Bupati kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara Bangunan Gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebaran dan pelatihan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

#### **Pasal 93**

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. pendampingan pada saat penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

#### **Pasal 94**

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 huruf a diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

### **Bagian Keempat Pengawasan**

#### **Pasal 95**

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dilakukan oleh Bupati terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung, Bupati dapat melibatkan Peran Masyarakat:
  - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Bupati;
  - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung;
  - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan Peran Masyarakat.

## **BAB XVI SANKSI ADMINISTRATIF**

### **Pasal 96**

- (1) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, 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.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat pula dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
- (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TPA.

## **BAB XVII KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 97**

- (1) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (3) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (4) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (5) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan TPA.

## **BAB XVIII**

### **KETENTUAN PENYIDIKAN**

#### **Pasal 98**

- (1) Selain Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah dan/atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil pada Satpol PP, diberi wewenang khusus sebagai penyidik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan berkenaan dengan tindak pidana;
  - c. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana;
  - d. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang berkenaan dengan peristiwa tindak pidana;
  - e. melakukan pemeriksaan atas pembukuan, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
  - f. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat barang bukti, pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang hasil kejahatan yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana;
  - g. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - h. memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - i. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
  - j. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - k. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - l. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungan dengan pemeriksaan perkara;
  - m. meminta bantuan ahli dalam pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
  - n. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Pejabat Penyidik Polisi bahwa tidak terdapat cukup bukti, atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana, dan selanjutnya melalui Penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
  - o. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan hasil penyidikannya kepada Pejabat Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia.
- (4) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui Pejabat Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia.

## **BAB XIX**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 99**

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan PBG dan melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.

- (3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan PBG dan melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan PBG.
- (6) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Wajib mengajukan permohonan PBG dan melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (7) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- (8) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (11) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (12) Bupati melalui instansi teknis terkait melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
  - a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
  - b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
  - c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

## **BAB XX**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 100**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Maros Tahun 2013 Nomor 08) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka ketentuan yang bertentangan dan/atau tidak sesuai harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.

**Pasal 101**

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Maros  
pada tanggal .....

BUPATI MAROS,

TTD

.....

Diundangkan di Maros  
pada tanggal .....

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAROS,

TTD

.....

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAROS TAHUN ..... NOMOR .....