

KAJIAN
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN



Tahun 2022

Diusun oleh :

CV. Lotus Karya Benua

Jl. Veteran No. 148 Warungboto, Umbulharjo, Yogyakarta





KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kami dapat menyelesaikan Kajian terkait Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Bangunan Gedung ini dengan baik. Kajian ini tidak mungkin dapat terselesaikan dengan baik tanpa bantuan penuh dari berbagai pihak, kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya :

1. Tuhan Yang Maha Esa;
2. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Seluruh rangkaian dan usaha dalam menyusun Kajian ini tidak lepas dari bimbingan Tuhan Yang Maha Esa. Namun ketidaksempurnaan pastilah ada karena keterbatasan ilmu dan pengalaman penyusun, oleh karenanya apabila ditemukan kesalahan kami mohon maaf yang sebesar-besarnya dan kami sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun guna penyusunan selanjutnya. Akhir kata mudah-mudahan Kajian ini dapat bermanfaat baik bagi yang berkepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tim Penyusun





DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi masalah	2
1.3 Tujuan dan Manfaat	3
1.4 Metode Penyusunan Kajian	3
BAB 2	4
KAJIAN TEORITIS DAN KAJIAN EMPIRIS	4
2.1 Kajian Teoritis.....	4
2.1.1 Umum	4
2.1.2 Fungsi Bangunan Gedung	8
2.1.3 Klasifikasi Bangunan Gedung	10
2.1.4 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Secara Umum.....	13
2.1.5 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Hunian Dengan Kompleksitas Sederhana	14
2.1.6 Sertifikat Laik Fungsi (SLF)	15
2.2 Kajian Asas.....	16
2.2.1 Asas Kemanfaatan	16
2.2.2 Asas Keselamatan.....	17
2.2.3 Asas Keseimbangan	18
2.2.4 Asas Keserasian.....	19
2.2.5 Asas Kenyamanan	19
2.3 Kajian Penyelenggaraan Bangunan Gedung.....	19
2.3.1 Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Kebumen	19
2.3.2 Pelaksanaan Konstruksi	21
2.3.3 Pemanfaatan Bangunan Gedung.....	21
2.3.4 Pembongkaran Bangunan Gedung.....	22
BAB 3	23
EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT	23
2.1 Umum.....	23





2.2	Peraturan Perundang-Undangan yang Bersifat Atribusi	23
2.2.1	<i>Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945</i>	24
2.2.2	<i>UU No. 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah</i>	24
2.2.3	<i>UU No. 13 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah - Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah</i>	25
2.3	Peraturan Perundang-Undangan yang Bersifat Delegasi	26
2.3.1	<i>UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung</i>	26
2.3.2	<i>UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja</i>	26
2.3.3	<i>PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002</i>	27
2.4	Peraturan Perundang-Undangan Terkait Teknis Pembentukannya .	28
2.4.1	<i>UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan</i>	29
2.4.2	<i>Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 120 Tahun 2018</i>	29
BAB IV		31
LANDASAN FILOSOFIS, YURIDIS DAN SOSIOLOGIS		31
4.1	Landasan Filosofis.....	31
4.2	Landasan Yuridis.....	32
4.3	Landasan Sosiologis	33
BAB V		35
JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP		35
5.1	Ketentuan Umum.....	35
5.2	Materi Muatan Peraturan Daerah	40
BAB VI		41
PENUTUP		41





BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk dunia mengalami peningkatan yang sangat cepat. Seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk tersebut, meningkat pula kebutuhan pokok manusia salah satunya adalah Bangunan Gedung. Berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*”. Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Bangunan Gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual.

Permasalahan muncul seiring dengan meningkatnya pertumbuhan Bangunan Gedung, kurang terkontrolnya pertumbuhan Bangunan Gedung, bermunculan gedung-gedung yang berdiri tidak sesuai dengan kaidah-kaidah yang berlaku. Bangunan Gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung. Agar Bangunan Gedung terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan dari pihak yang berwenang.

Pemerintah 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.





Ketentuan dasar dalam Bangunan Gedung adalah 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. Hal ini tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dalam peraturan tersebut, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Atas dasar ini, maka Pemerintah Kabupaten Kebumen melakukan penyusunan Kajian yang merupakan landasan akademik dari pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen tentang Bangunan Gedung yang merupakan penyesuaian dari Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 26 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung. Dengan disusunnya dokumen Kajian ini, diharapkan proses legislasi Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Kebumen dapat berlangsung secara lancar dan cepat.

1.2 Identifikasi masalah

Sebagai respon untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung di tingkat kabupaten, diperlukan peraturan daerah yang sesuai dengan peraturan Bangunan Gedung yang baru. Maka dari itu Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 26 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung perlu disesuaikan dengan peraturan tersebut.

Beberapa pertimbangan yang melandasi pembentukan peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu:

1. Landasan filosofis yaitu penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi





- persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
2. Landasan sosiologis yaitu penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya; dan
 3. Landasan yuridis yaitu untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka dibutuhkan peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

1.3 Tujuan dan Manfaat

Tujuan penyusunan Kajian ini dilaksanakan untuk menghasilkan suatu dokumen akademik dari suatu proses kajian akademik sebagai substansi yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung. Sebagaimana yang dijelaskan dalam tujuan di atas, maka manfaat dari penyusunan Kajian ini yaitu:

1. Sebagai kajian akademik yang mendasari muatan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah; dan
2. Sebagai substansi acuan atau referensi dalam pembahasan Rancangan Peraturan Daerah.

1.4 Metode Penyusunan Kajian

Metode yang digunakan dalam penyusunan Kajian ini adalah metode yuridis empiris atau dikenal juga dengan penelitian sosiolegal dan metode yuridis normatif yang dilakukan melalui studi pustaka untuk menelaah data sekunder berupa peraturan perundangan, hasil penelitian dan referensi lainnya.





BAB 2

KAJIAN TEORITIS DAN KAJIAN EMPIRIS

2.1 Kajian Teoritis

2.1.1 Umum

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

Peraturan daerah Bangunan Gedung mengakomodasi berbagai hal yang bersifat administratif dan teknis dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah Sebagai peraturan yang bersifat operasional di setiap daerah, dibuatlah perda Bangunan Gedung sebagaimana diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang cipta kerja berdampak pada peraturan terkait penyelenggaraan Bangunan Gedung. Untuk mengatur penyelenggaraan Bangunan Gedung yang baru, pemerintah melalui Undang-Undang Cipta Kerja mengganti beberapa ketentuan pasal pada UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Perubahan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dalam UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 1 Perubahan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dalam UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Angka	UU No. 11 Tahun 2020	UU No. 28 Tahun 2002
1	Ketentuan pasal 1 angka 11, angka 14, dan angka 15 diubah dan disisipkan 3 (tiga) angka baru, yakni angka 16, angka	Diubah pengkaji Teknis, Pemerintah Pusat, pemerintah Daerah Ditambah penyedia Jasa Konstruksi, profesi Ahli, Penilik Bangunan Gedung





	17, dan angka 18	
2	Pasal 5 diubah	Fungsi dan Klasifikasi bangunan gedung diatur sesuai Peraturan Pemerintah
3	Pasal 6 diubah	Fungsi bangunan gedung & Persetujuan Bangunan Gedung diatur sesuai Peraturan Pemerintah
4	Pasal 7 diubah	Standar teknis bangunan gedung diatur sesuai Peraturan Pemerintah
5-11	Pasal 8 sd Pasal 14 dihapus	<ul style="list-style-type: none"> - Pasal 8: Persyaratan administratif - Pasal 9: Persyaratan tata bangunan - Pasal 10 - Pasal 13: Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung - Pasal 14: Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung
12	Pasal 15 diubah	Persyaratan Pengendalian dampak penting lingkungan
13-30	Pasal 16-Pasal 33 dihapus	<ul style="list-style-type: none"> - Pasal 16: Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung - Pasal 17 - Pasal 20: Persyaratan Keselamatan - Pasal 21 - Pasal 25: Persyaratan Kesehatan - Pasal 26: Persyaratan Kenyamanan - Pasal 27 - Pasal 32: Persyaratan Kemudahan - Pasal 33: Persyaratan Bangunan Gedung fungsi khusus
31	Pasal 34 diubah	Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran sesuai standar teknis
32	Pasal 35 diubah	Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan
33	Pasal 36 dihapus	Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis





		dari tim ahli
34	Penambahan/penyisipan Pasal 36A dan Pasal 36B	Pelaksanaan Konstruksi dan persetujuan bangunan gedung
35	Pasal 37 diubah	Pemanfaatan Bangunan Gedung dan SLF
36	Penambahan/penyisipan Pasal 37A	Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pemanfaatan bangunan gedung diatur dalam Peraturan Pemerintah.
37	Pasal 39 diubah	Pembongkaran dan diatur dalam Peraturan Pemerintah
38	Pasal 40 diubah	Hak dan Kewajiban Pemilik Bangunan Gedung
39	Pasal 41 diubah	Hak dan Kewajiban Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung
40	Pasal 43 diubah	Pembinaan dan diatur dalam Peraturan Pemerintah
41	Pasal 44 diubah	Sanksi administratif
42	Pasal 45 diubah	Kriteria atau jenis sanksi administratif diatur sesuai peraturan pemerintah
43	Pasal 46 diubah	Sanksi Pidana atau Denda
44	Disisipi Pasal 47A	Pemerintah Pusat menetapkan Prototipe Bangunan Gedung

Atas perubahan tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 yang merupakan peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan ini menggantikan peraturan yang lama yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002. Penyempurnaan pengaturan bertujuan untuk memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sehingga dapat mendukung peningkatan investasi dan ekonomi.

Dalam Pasal (1) ayat 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pemerintah menghapus status Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG menjadi istilah perizinan yang digunakan untuk dapat membangun bangunan baru atau mengubah





fungsi dan teknis bangunan. IMB merupakan izin yang harus diperoleh pemilik sebelum atau saat mendirikan bangunan, di mana teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin. Sementara, PBG bersifat sebagai aturan perizinan yang mengatur bagaimana bangunan harus didirikan. Aturan tersebut berupa bagaimana bangunan harus memenuhi standar teknis sesuai fungsi dan klasifikasi yang sudah ditetapkan. Substansi dari perubahan ini yang semula berupa persyaratan administratif dan persyaratan teknis berubah menjadi standar teknis. Persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersebut antara lain :

1. Persyaratan Administratif
 - Status hak tanah
 - Status Kepemilikan Bangunan Gedung
 - Izin Mendirikan Bangunan
2. Persyaratan Teknis
 - Persyaratan Tata Bangunan
 - Persyaratan Arsitektur
 - Persyaratan pengendalian dampak lingkungan
 - Persyaratan keandalan
 - Persyaratan Bangunan Gedung Fungsi Khusus

Ketentuan diatas diubah menjadi Standar Teknis yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, antara lain :

1. standar perencanaan dan perancangan BG;
2. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi BG;
3. standar Pemanfaatan BG;
4. standar Pembongkaran BG;
5. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
6. ketentuan Penyelenggaraan BGFK;
7. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
8. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
9. ketentuan dokumen; dan
10. ketentuan pelaku Penyelenggaraan BG.





Dengan dipenuhinya persyaratan teknis Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat, dan bernegara.

2.1.2 Fungsi Bangunan Gedung

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya. Fungsi Bangunan Gedung ditentukan berdasarkan aktivitas pada bangunan. Fungsi utama bangunan dapat dikelompokkan dalam:

1. 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.
2. 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 klenteng; dan
 - bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.





3. fungsi usaha, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
 - Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
 - Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
 - Bangunan Gedung peternakan, seperti ternak sapi, ternak ayam, sarang burung walet, atau bangunan sejenis lainnya;
 - Bangunan Gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
 - Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel dan kondotel;
 - Bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop dan gedung pertunjukan;
 - Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut; dan
 - Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.
4. fungsi 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; dan
 - Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olahraga dan sejenisnya.





5. fungsi khusus merupakan Bangunan Gedung yang fungsinya:
 - a. mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan Oleh menteri yang membidangi Bangunan Gedung berdasarkan usulan menteri terkait tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional;
 - b. sebagai bangunan instalasi pertahanan misalnya kubu-kubu dan/atau pertahanan (instalasi kendali), pangkalan laut dan pangkalan udara, serta depo amunisi; dan
 - c. sebagai bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi.

Selain fungsi Bangunan Gedung diatas, fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran. Fungsi campuran adalah ketika bangunan terdiri lebih dari satu fungsi sebagaimana yang dimiliki Bangunan Gedung, seperti:

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

2.1.3 Klasifikasi Bangunan Gedung

Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung, diklasifikasikan berdasarkan:

1. Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - a. Bangunan Gedung sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau Bangunan Gedung yang sudah memiliki desain prototipe;
 - b. Bangunan Gedung tidak sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana; serta





- c. Bangunan Gedung khusus, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
2. Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
 - a. Klasifikasi Bangunan Gedung permanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.
 - b. Klasifikasi Bangunan Gedung nonpermanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.
 3. Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran meliputi:
 - a. Tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
 - b. Tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; serta
 - c. Tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
 4. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
 - a. Bangunan Gedung di lokasi renggang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau kawasan dengan KDB antara 40% atau dibawahnya;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman dan/atau kawasan dengan KDB antara 40% sampai 60%; serta





- c. Bangunan Gedung di lokasi padat, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan/atau kawasan dengan KDB lebih dari 60%.
5. Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi:
 - a. Bangunan Gedung bertingkat rendah, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai;
 - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai;
 - d. Bangunan pencakar langit (*sky scrapper*), yaitu bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 41-100; dan
 - e. Bangunan super tinggi (*super tall*), yaitu bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 100.
 6. Klasifikasi berdasarkan kepemilikan Bangunan Gedung meliputi:
 - a. Bangunan Gedung milik negara yaitu Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBD), dan/atau sumber pembiayaan lain; dan
 - b. Bangunan Gedung selain milik negara yaitu Bangunan Gedung yang dimiliki oleh orang perorangan atau badan usaha serta tidak memiliki status sebagai Barang Milik Negara (BMN) atau Barang Milik Daerah (BMD).
 7. Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan klas meliputi:

Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan dibagi menjadi:

 - a. klas 1;
 - b. klas 2;
 - c. klas 3;
 - d. klas 4;
 - e. klas 5;
 - f. klas 6;

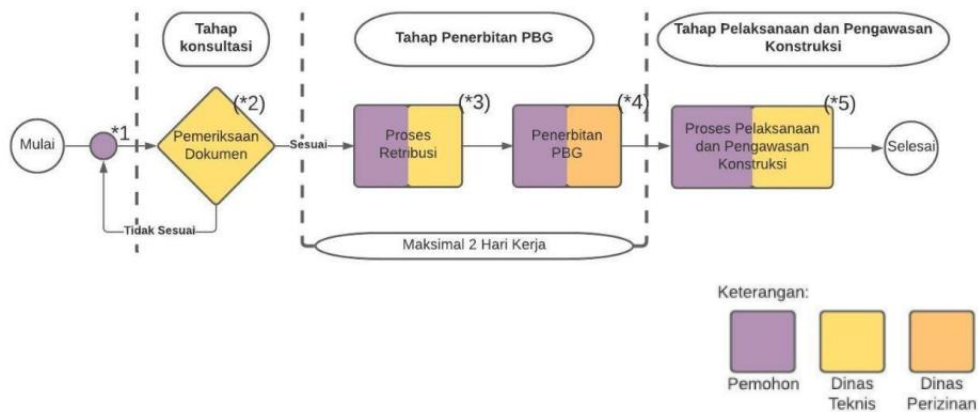




- g. klas 7;
- h. klas 8;
- i. klas 9; dan
- j. klas 10.

2.1.4 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Secara Umum

Proses penyelenggaraan Bangunan Gedung secara umum dapat dilihat pada bagan alir berikut ini.



Gambar 1 Bagan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Secara Umum

Penjelasan:

- (*1) : Pemohon (tidak ada durasi waktu) melengkapi dokumen Standar Teknis.
- (*2) :
 1. Sekretariat (Dinas Teknis) (1 hari kerja) melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen. Dalam hal dokumen tidak sesuai, maka akan dikembalikan kepada pemohon.
 2. TPT & TPA (Dinas Teknis) (3-25 hari kerja) melakukan pemeriksaan kebenaran dokumen rencana arsitektur, struktur, mekanikal elektrik, dan perpipaan. Dalam hal apabila dokumen tidak sesuai, maka akan dikembalikan kepada pemohon.
 3. Sekretariat (Dinas Teknis) (1 hari kerja) melakukan perhitungan teknis untuk retribusi.
 4. Kepala Dinas Teknis (Dinas Teknis) (1 hari kerja) melakukan pengesahan "Surat Pemenuhan Standar Teknis".
- (*3) :
 1. Kepala Dinas (Dinas Teknis) melakukan penetapan retribusi. Operator (Dinas Perizinan) melakukan penagihan retribusi





kepada pemohon.

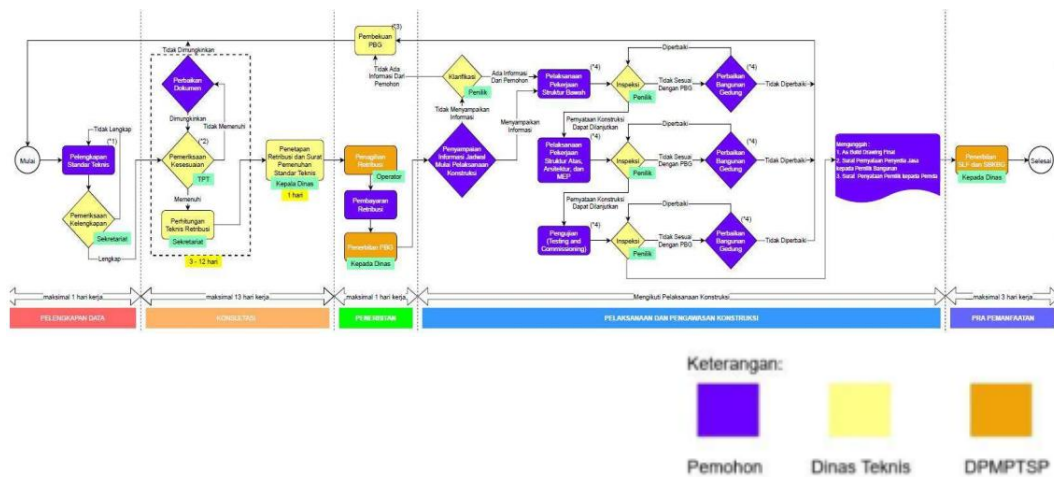
2. Pemohon melakukan pembayaran retribusi. Durasi waktu pada tahap Penerbitan PBG maksimal 2 hari kerja tidak termasuk waktu pembayaran oleh pemohon.

(*4) : Kepala Dinas (Dinas Teknis) melakukan pengesahan PBG.

(*5) : Proses ini dijelaskan pada Bagan Proses Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi serta pemanfaatan.

2.1.5 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Hunian Dengan Kompleksitas Sederhana

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Hunian Dengan Kompleksitas Sederhana dapat dilihat pada bagan alir berikut ini.



Gambar 2. Bagan Alir Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Hunian dengan Kompleksitas Sederhana

Catatan :

(*) : Seluruh waktu inspeksi yang dilakukan Dinas Teknis berdasarkan Notifikasi dari Pemohon.

(*1) : Dokumen teknis dilengkapi oleh pemohon dengan mengikuti Ketentuan dokumen Bangunan gedung fungsi hunian dengan kompleksitas sederhana.

(*2) : Pemeriksa Kesesuaian dokumen rencana arsitektur, struktur,





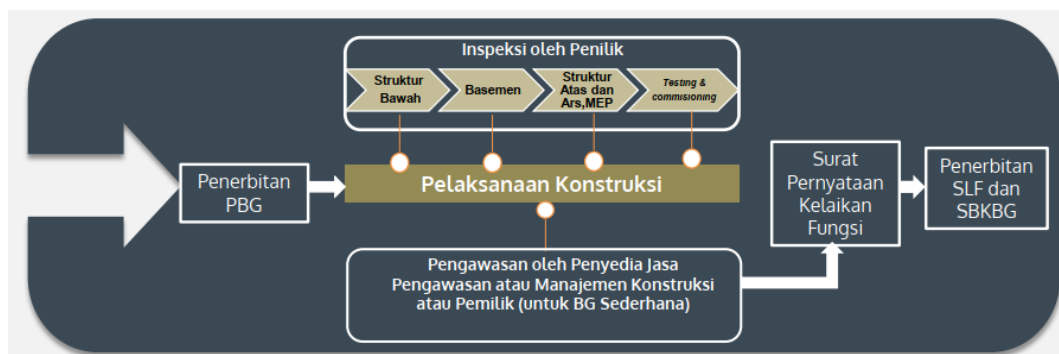
mekanikal elektrik.

- (*3) : PBG dibekukan selama 5 tahun sampai dengan ada klarifikasi mulai konstruksi dari pemilik bangunan gedung. Dalam hal tidak ada klarifikasi dalam 5 tahun, PBG dibatalkan.
- (*4) : Pemilik menyampaikan informasi melalui SIMBG apabila pelaksanaan pekerjaan sudah selesai. Dalam hal terdapat ketidaksesuaian antara gambar rencana teknis (DED) dengan gambar rencana kerja (*shop drawing*) akibat penyesuaian kondisi lapangan, pemilik harus membuat catatan justifikasi teknis kepada Pemda. Justifikasi teknis penyesuaian desain terhadap kondisi lapangan tidak boleh melanggar:
 - a. ketentuan tata bangunan khususnya fungsi bangunan, sempadan, KDB, KLB, KTB, KDH, dan ketinggian bangunan; dan
 - b. ketentuan keandalan bangunan gedung khususnya kemampuan struktur menahan beban muatan, proteksi kebakaran, dan akses evakuasi.

2.1.6 Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.

Untuk proses penyelenggaraan SLF Bangunan Gedung baru dapat dilihat pada gambar berikut.

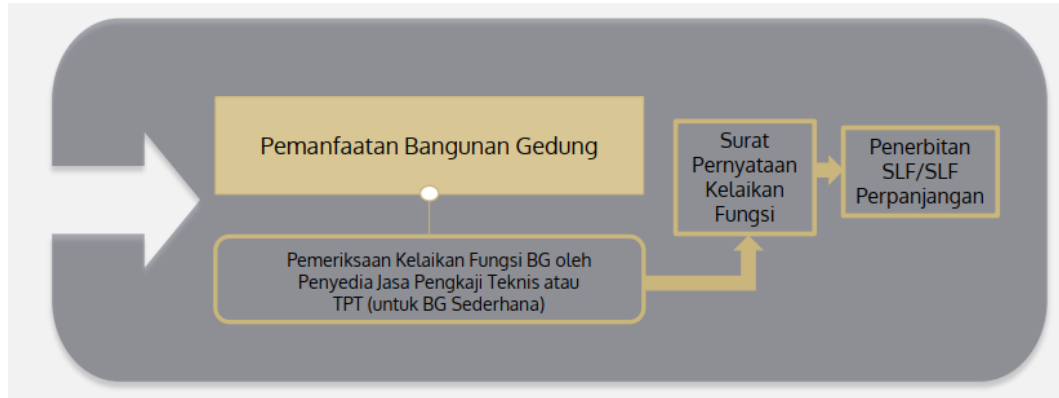


Gambar 3. Proses Penyelenggaraan SLF Bangunan Gedung Baru





Untuk proses penyelenggaraan SLF Bangunan Gedung eksisting dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 4. Proses Penyelenggaraan SLF Bangunan Gedung Eksisting

2.2 Kajian Asas

Sesuai dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diatur bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung di Indonesia dilandasi asas kemanfaatan, asas keselamatan, asas keseimbangan, asas keserasian, dan asas kenyamanan.

2.2.1 Asas Kemanfaatan

Pasal 1 UU no. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur bahwa pengertian Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Berdasarkan pengertian tersebut, terdapat kata kunci bahwa Bangunan Gedung merupakan tempat manusia melakukan kegiatannya.

Atas dasar itu maka asas kemanfaatan merupakan salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung. Asas kemanfaatan dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dipahami bahwa Bangunan Gedung yang diselenggarakan memiliki peran secara fungsional sebagai tempat





berbagai kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

2.2.2 Asas Keselamatan

Sebagaimana dijabarkan pada sub bab terdahulu bahwa Bangunan Gedung secara fungsional merupakan tempat berbagai kegiatan manusia. Oleh karena itu, sebagian besar waktu manusia dihabiskan di dalam Bangunan Gedung. Dalam siklus hidup keseharian manusia, yang dari mulai tidur, makan/minum, mandi, kegiatan utama seperti sekolah, berdagang, berkantor, hingga tidur kembali, dihabiskan di dalam Bangunan Gedung sesuai fungsinya, mulai dari rumah, sekolah, kantor, pasar, toko, dan lain-lain. Oleh karena sebagian waktu manusia dihabiskan di dalam Bangunan Gedung, maka asas keselamatan menjadi salah satu asas penting dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dipahami bahwa Bangunan Gedung sesuai fungsi dan kompleksitasnya harus diselenggarakan dengan jaminan keandalan struktur dan konstruksi, keamanan kebakaran, keamanan petir dan listrik serta keselamatan bahan peledak. Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung selanjutnya dijabarkan dalam persyaratan keselamatan Bangunan Gedung. Adapun persyaratan keselamatan Bangunan Gedung meliputi:

1. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Beban Muatan, meliputi:
 - a. struktur Bangunan Gedung;
 - b. pembebanan pada Bangunan Gedung;
 - c. struktur bawah Bangunan Gedung;
 - d. keselamatan struktur;
 - e. keruntuhan struktur; dan
 - f.persyaratan bahan.
2. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Kebakaran, meliputi:
 - a. sistem proteksi aktif;





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

2.2.3 Asas Keseimbangan

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. Pemanfaatan ruang dalam ruang budidaya terbangun, seperti kawasan perumahan dan permukiman, kawasan perdagangan, kawasan industri, dan lain-lain, secara fisik diwujudkan melalui pembangunan Bangunan Gedung dengan fungsi sesuai peruntukannya. Oleh karena Bangunan Gedung merupakan bagian dari pemanfaatan ruang dalam suatu zona peruntukan, maka asas keseimbangan menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung. Hal tersebut dikarenakan asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung. Asas keseimbangan dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dipahami bahwa Bangunan Gedung sebagai wujud fisik pemanfaatan ruang, harus diselenggarakan secara seimbang berdasarkan ketentuan dalam penataan ruang.





2.2.4 Asas Keserasian

Bangunan Gedung merupakan wujud fisik struktural yang hadir dalam konstelasi lingkungan dengan Bangunan Gedung lainnya serta hadir dalam konteks kewilayahan yang memiliki unsur lokalitas. Dalam konstelasi lingkungan, suatu Bangunan Gedung hadir berdampingan dengan Bangunan Gedung lainnya baik dalam fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda. Dalam konteks kewilayahan, suatu Bangunan Gedung seyogyanya hadir dengan ciri atau karakteristik langgam arsitektur lokal yang ada di wilayah bersangkutan.

Oleh karena itu, maka asas keserasian menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung. Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dipahami bahwa Bangunan Gedung harus diselenggarakan secara serasi dengan lingkungannya dan konteks lokalitas dalam wilayahnya berada.

2.2.5 Asas Kenyamanan

Disamping keempat asas tersebut diatas, Bangunan Gedung juga harus memiliki asas kenyamanan. Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya harus memenuhi ketentuan aspek kenyamanan, yang meliputi : kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung, dan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung.

2.3 Kajian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terdapat beberapa tahap atau proses yang harus diperhatikan dan sesuai dengan kaidah-kaidah yang berlaku.

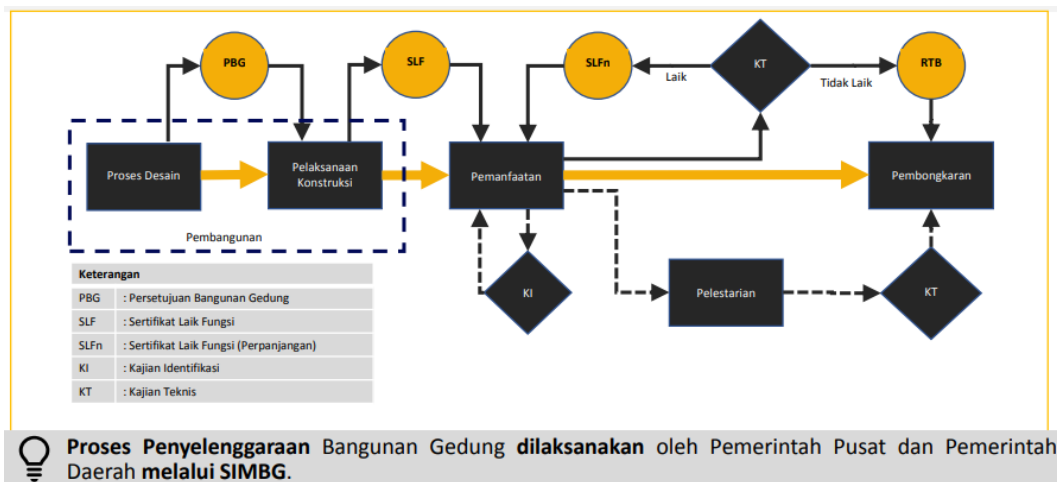
2.3.1 Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Kebumen

Kabupaten Kebumen memiliki luas wilayah 1.281,11 km² atau 128.111.50 hektar, dengan kondisi wilayah berupa daerah pantai dan pegunungan dan sebagian besar merupakan dataran rendah. Kabupaten Kebumen terletak pada 109° 22' – 109° 50' Bujur Timur 7°27' – 7° 50' Lintang Selatan. Secara administrasi Kabupaten Kebumen terdiri dari 26 kecamatan yang terbagi atas 11 kelurahan dan 449 desa.





Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Kebumen meliputi pembangunan, 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 keadaman Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan setempat. Secara umum skema penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 5. Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara umum

Perencana konstruksi dan pengawas konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keahlian, pelaksana konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja, orang perseorangan yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai perencana konstruksi atau pengawas konstruksi atau tenaga tertentu dalam badan usaha pelaksana





konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian, tenaga kerja yang melaksanakan pekerjaan keteknikan yang bekerja pada pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keterampilan dan keahlian kerja.

2.3.2 Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi di setiap daerah harus diiringi oleh pengawasan dan penyelesaian konstruksi yang baik dan tidak menimbulkan permasalahan bagi lingkungannya di kemudian hari. Tahapan dalam pelaksanaan konstruksi adalah:

- persiapan pekerjaan;
- pelaksanaan pekerjaan;
- pengujian; dan
- penyerahan.

2.3.3 Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala, atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya.

Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung, 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. penyusun laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala.

2.3.4 Pembongkaran Bangunan Gedung

Dalam UU no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung disebutkan Bangunan Gedung dapat dibongkar apabila

- a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
- b. berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
- c. tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung; atau
- d. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dan rencana teknis bangunan gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi bangunan gedung.





BAB 3

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

2.1 Umum

Perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Berdasarkan hal tersebut dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau menyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat;
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya;
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

2.2 Peraturan Perundang-Undangan yang Bersifat Atribusi

Peraturan perundang-undangan yang bersifat atribusi merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan kewenangan kepada institusi yang bersangkutan, dalam hal ini Pemerintah Daerah, untuk menyusun dan menetapkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dalam hal ini peraturan





daerah. Peraturan perundang-undangan yang bersifat atribusi dapat dijelaskan sebagai berikut.

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

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan konstitusi negara dimana dalam konstelasi peraturan perundangan-undangan memiliki hierarki paling tinggi. Oleh karena itu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan konstitusional dari peraturan perundangan-undangan di bawahnya. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan kewenangan kepada pemerintahan daerah untuk dapat menetapkan peraturan daerah. Hal ini diatur dalam Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi: “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”. Atas dasar kewenangan yang diberikan oleh konstitusi tersebut, maka salah satu kewenangan pemerintahan daerah adalah menetapkan peraturan daerah.

2.2.2 UU No. 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Berdasarkan amanah dari konstitusi tersebut, maka ketentuan mengenai penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, termasuk salah satunya mengenai penyusunan dan penetapan peraturan daerah.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, diatur beberapa batasan pengertian mengenai istilah sebagai berikut:

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





- Pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
- Peraturan daerah yang selanjutnya disebut Perda adalah peraturan daerah provinsi dan/atau peraturan daerah kabupaten / kota.

Selanjutnya dalam Pasal 236 diatur bahwa untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, daerah membentuk perda. Perda dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama Kepala Daerah. Perda sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kepentingan umum.

2.2.3 UU No. 13 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah - Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah

Kewenangan dari konstitusi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, perihal penyusunan dan penetapan peraturan daerah diberikan kepada pemerintahan daerah, dalam hal ini Kabupaten Kebumen sebagai daerah otonom. Oleh karena itu daerah ini dibentuk untuk mengemban kewenangan tersebut, landasan yuridis berikutnya adalah peraturan perundang-undangan yang menetapkan Kabupaten Kebumen sebagai daerah otonom.

Pada ketentuan umum UU Nomor 13 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah - Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah menyebutkan bahwa telah tiba waktunya untuk membentuk daerah-daerah Kabupaten, yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam lingkungan provinsi Jawa Tengah termaksud dalam Undang-Undang No. 22 Tahun 1948 tentang Penetapan Aturan-Aturan Pokok Mengenai Pemerintahan Sendiri di Daerah-Daerah yang Berhak Mengatur dan Mengurus Rumah Tangganya Sendiri. Dalam hal ini Kabupaten Kebumen merupakan salah satu dari kabupaten yang ditetapkan sebagai daerah otonom dalam lingkungan Daerah Provinsi Jawa





Tengah yang selanjutnya memiliki kewenangan penyelenggaraan pemerintahan daerah, termasuk penetapan Perda.

2.3 Peraturan Perundang-Undangan yang Bersifat Delegasi

Peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan delegasi atau amanah untuk menyusun dan menetapkan peraturan perundang-undangan turunannya, dalam hal ini peraturan daerah mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung. Peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi dapat dijelaskan sebagai berikut.

2.3.1 UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengamanahkan disusunnya Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah sebagai peraturan pelaksanaan dari undang-undang ini. Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah diamanahkan di dalam Undang-Undang Bangunan Gedung pada bagian Penjelasan Umum yang berbunyi:

“... Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuannya 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.”

2.3.2 UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja telah mengatur terkait dengan Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi. Dalam Pasal 23 UU tentang Cipta Kerja disebutkan bahwa untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat, terutama Pelaku Usaha dalam memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi bangunan, maka Undang-Undang tentang Cipta Kerja mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017





tentang Arsitek. Terkait dengan Ketentuan Perubahan Undang-Undang tersebut diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Dalam Pasal 24 UU Cipta Kerja melakukan perubahan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan Pasal 25 melakukan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek. Maksud perubahan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung adalah untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat, terutama Pelaku Usaha dalam memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi bangunan.

2.3.3 PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjelaskan bahwa fungsi serta klasifikasi Bangunan Gedung dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan juga Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG).

Persetujuan Bangunan Gedung (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. Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG. Adapun fungsi dari Bangunan Gedung yang terdiri dari 5 jenis diantaranya yaitu fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi social budaya, dan fungsi khusus. Fungsi dari Persetujuan Bangunan Gedung (PGB) ini sendiri adalah agar bangunan-bangunan yang didirikan nantinya tidak menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu, seluruh standar teknis harus dipenuhi sebelum dilakukannya pelaksanaan konstruksi.

Selain untuk membangun bangunan baru, PBG ini juga diwajibkan untuk suatu bangunan yang nantinya mengalami perubahan fungsi, atau disebut PBG





perubahan. Untuk Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), maka terlebih dahulu pemilik Gedung harus mengurus Sertifikat Laik Fungsi (SLF) baru bisa memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Sertifikat Laik Fungsi merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu Bangunan Gedung, baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya. Secara hukum, hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Cipta Kerja, yang menyatakan bahwa setiap Bangunan Gedung harus selalu dalam kondisi kokoh dan laik fungsi. Sebagai bukti legalnya, pemerintah daerah dapat menerbitkan SLF Bangunan Gedung.

SBKKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. Dinas teknis akan menindaklanjuti surat pernyataan kelaikan fungsi dengan penerbitan SLF dan surat kepemilikan Bangunan Gedung yang meliputi SBKKBG, sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun atau sertifikat hak milik satuan rumah susun. SBKKBG meliputi diantaranya dokumen SBKKBG dan lampiran dokumen SBKKBG. Dokumen SBKKBG mengatur informasi mengenai :

- a. Kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;
- b. Alamat Bangunan Gedung;
- c. Status hak atas tanah;
- d. Nomor Persetujuan Bangunan Gedung (PBG); dan
- e. Nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.

2.4 Peraturan Perundang-Undangan Terkait Teknis Pembentukannya

Peraturan perundang-undangan terkait teknis pembentukannya merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan ketentuan mengenai teknis penyusunan dan penetapan peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan daerah sebagai produk hukum daerah. Peraturan ini terkait teknis pembentukannya dapat dijelaskan sebagai berikut.





2.4.1 UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai ketentuan teknis pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan, baik pada tingkat nasional maupun pada tingkat daerah. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan dasar ketentuan teknis pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk dalam hal ini pembentukan peraturan daerah. Dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan diatur dalam Pasal 7, bahwa perundang-undangan terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

2.4.2 Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 120 Tahun 2018

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Pembentukan





Produk Hukum Daerah merupakan peraturan perundang-undangan turunan dari Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Bila dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan diatur ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan, maka dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah diatur ketentuan pembentukan produk hukum daerah. Oleh karena itu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah menjadi landasan pembentukan produk hukum daerah, termasuk dalam hal ini adalah pembentukan peraturan daerah.

1. Dalam pasal 2 diatur bahwa produk hukum daerah berbentuk peraturan dan penetapan.
2. Pasal 3 diatur bahwa produk hukum daerah yang berbentuk peraturan terdiri atas peraturan daerah, peraturan kepala daerah, dan peraturan DPRD.





BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, YURIDIS DAN SOSIOLOGIS

4.1 Landasan Filosofis

Secara filosofis, negara sebagai pemegang mandat dari rakyat bertanggung jawab untuk menyelenggarakan pembangunan guna mencapai kesejahteraan masyarakat. Dalam perspektif hukum penyelenggaraan perizinan berbasis pada teori negara hukum modern (negara hukum demokratis) yang merupakan perpaduan antara konsep negara hukum (*rechtsstaat*) dan konsep negara kesejahteraan (*welfare state*). Negara hukum secara sederhana adalah negara yang menempatkan hukum sebagai acuan tertinggi dalam penyelenggaraan negara atau pemerintahan. Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman mengenai pemberlakuan moral bangsa kedalam hukum 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 mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat.

Dalam suatu negara hukum setiap kegiatan kenegaraan atau pemerintahan wajib tunduk pada aturan-aturan hukum yang menjamin dan melindungi hak-hak warganya, baik dibidang sipil dan politik maupun di bidang sosial, ekonomi, dan budaya. Dengan perkataan lain, hukum ditempatkan sebagai aturan main dalam penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan untuk menata masyarakat yang damai, adil dan bermakna. Oleh karena itu, setiap kegiatan kenegaraan atau pemerintahan harus dilihat sebagai bentuk penyelenggaraan kepentingan masyarakat yang terpancar dari hak-hak mereka yang mesti dilayani dan dilindungi. Itulah sebabnya konsep negara hukum yang dikembangkan dewasa ini selalu terkait dengan konsep negara kesejahteraan. Konsep negara kesejahteraan itu sendiri adalah menempatkan peran negara tidak hanya terbatas sebagai penjaga ketertiban semata seperti halnya dalam konsep *Nachtwakerstaat*, tetapi negara juga dimungkinkan untuk ikut serta dalam segala aspek kehidupan masyarakat. Tujuan negara dalam konsep negara hukum kesejahteraan tidak lain adalah untuk





mewujudkan kesejahteraan setiap warganya. Berdasar tujuan tersebut, negara diharuskan untuk ikut serta dalam segala aspek kehidupan masyarakat. Hal ini sesuai dengan ide dasar tentang tujuan negara, sebagaimana digariskan dalam Pembukaan UUD 1945.

Pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan filosofis yaitu “penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya”.

Dengan landasan filosofis tersebut, diharapkan Bangunan Gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran, dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada akhirnya, tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dapat dicapai.

4.2 Landasan Yuridis

Landasan yuridis memperkuat dasar penyusunan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung, yaitu sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi atau amanah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Penerbitan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja berdampak pada penyempurnaan pengaturan terkait penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penyempurnaan pengaturan bertujuan untuk memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sehingga dapat mendukung peningkatan investasi dan ekonomi.

Dalam melaksanakan salah satu fungsi pemerintahan, dalam membentuk peraturan daerah tentang penyelenggaraan perizinan di Kabupaten Kebumen, Pemerintah Kabupaten Kebumen menggunakan dasar kewenangan sebagai berikut :





1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247). sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.

4.3 Landasan Sosiologis

Peraturan perundang-undangan dibentuk oleh Negara dengan harapan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan seperti ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang. Peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif akan mempunyai daya berlaku jika dirumuskan ataupun disusun bersumber pada kenyataan yang hidup dalam masyarakat (*living law*). Dalam kondisi yang





demikian maka peraturan perundang-undangan tidak mungkin dilepaskan dari gejala sosial yang ada di dalam masyarakat.

Permasalahan muncul seiring dengan meningkatnya pertumbuhan Bangunan Gedung. Dengan kurang terkontrolnya pertumbuhan Bangunan Gedung, bermunculan gedung-gedung berdiri tidak sesuai dengan kaidah-kaidah yang berlaku. Bangunan Gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.

Agar Bangunan Gedung terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan dari pihak yang berwenang. Pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan sosiologis yaitu: *“penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya”*. Landasan sosiologis tersebut memperlihatkan adanya kontribusi atau dampak dari penyelenggaraan Bangunan Gedung terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan hidup lainnya. Agar Bangunan Gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan pembinaan.





BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP

5.1 Ketentuan Umum

Beberapa pengertian yang diatur dalam Peraturan Daerah ini yaitu:

1. Daerah adalah Kabupaten Kebumen.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Kebumen.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
8. Pemerintah Provinsi adalah Provinsi Jawa Tengah.
9. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen atau dinas teknis yang berwenang di bidang Bangunan Gedung di lingkungan Pemerintah Daerah
10. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan latau 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.
11. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
12. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat





kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

13. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
14. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
15. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
16. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
17. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
18. 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.
19. 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.
20. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
21. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi Pembongkaran, mitigasi risiko Pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan Pembongkaran.





22. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota.
23. 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.
24. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
25. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
26. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
27. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
28. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
29. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
30. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
31. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
32. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis Perangkat Daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN yang ditugaskan untuk membantu Perangkat Daerah dalam pembangunan BGN.
33. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah pemilik dan/atau bukan pemilik berdasarkan kesepakatan dengan pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.





34. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
35. 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.
36. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
37. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
38. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.
39. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
40. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
41. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
42. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
43. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
44. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.





45. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
46. Rencana Tata Ruang Laut yang selanjutnya disingkat RTRL adalah hasil dari proses perencanaan tata ruang laut.
47. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
48. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKGB, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
50. Tenaga Ahli Fungsi Khusus adalah orang perseorangan yang memiliki keahlian spesifik di bidang nuklir, persenjataan, keamanan nasional, forensik, atau intelijen.
51. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
52. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh pemerintah Daerah kabupaten/kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
53. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.





54. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.

5.2 Materi Muatan Peraturan Daerah

Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 26 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung ini dibuat sebagai landasan dan pedoman untuk keabsahan pemerintah Kabupaten Kebumen dalam melakukan penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Kebumen. Substansi Rancangan Peraturan Daerah tersebut meliputi :

1. Konsideran terdiri dari menimbang dan mengingat, yang memuat landasan filosofis, yuridis, dan sosiologis.
2. Desideratum yang memuat pernyataan bahwa wakil-wakil rakyat di Kabupaten Kebumen yang duduk di Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kebumen dan Bupati Kebumen selaku eksekutif telah menyetujui adanya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
3. Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten tentang Bangunan Gedung meliputi bab-bab sebagai berikut:

BAB I : KETENTUAN UMUM

BAB II : ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP

BAB III : FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

BAB IV : STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

BAB V : PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

BAB VI : PRASARANA DAN SARANA BANGUNAN GEDUNG

BAB VII : PERAN MASYARAKAT

BAB VIII : PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

BAB IX : SANKSI ADMINISTRATIF

BAB X : KETENTUAN PERALIHAN

BAB XI : KETENTUAN PENUTUP





BAB VI

PENUTUP

Kesimpulan

Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Kebumen harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan tentang Tata Ruang. Rancangan peraturan daerah juga harus disesuaikan dengan perkembangan masyarakat dan menjadi jawaban atas permasalahan mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung, khususnya mengenai perizinan Bangunan Gedung.

Penyelenggaraan Perizinan juga merupakan kewajiban pemerintah sebagai amanah Undang-Undang Dasar 1945 dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pengaturan tersebut harus dalam bentuk produk hukum Peraturan Daerah agar dapat memberikan legalitas bagi tindakan hukum Pemerintah Daerah dan bagi masyarakat yang dikenai kewajiban tersebut, atas kondisi maka Pemerintah Kabupaten Kebumen perlu segera menetapkan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Kebumen.

