



**PEMERINTAH DAERAH
KABUPATEN
SUMBA BARAT**

NASKAH AKADEMIK



RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUMBA BARAT NOMOR _ TAHUN 2022 TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bekerja sama dengan:



**KANTOR WILAYAH
KEMENKUMHAM
NUSA TENGGARA TIMUR**

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Tuhan karena pimpinan dan hikmat-Nya maka telah terselesaikannya dokumen Naskah Akademik untuk Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Atas inisiatif pemerintah daerah dalam hal ini oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat maka di Tahun 2022 dilakukan kajian yang dituangkan ke dalam naskah akademik sebagai acuan dalam penyusunan rancangan peraturan daerah ini

Sebagai salah satu kabupaten di wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Sumba Barat berkomitmen dalam mendukung kebijakan pemerintah khususnya di sub-urusan bangunan gedung terlebih setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No.11/2020). UU No.11/2020 telah berdampak pada sebagian besar perubahan pengaturan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU No.28/2002). UU No.28/2002 mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya 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 mengenai bangunan gedung.

Sebelumnya, Kabupaten Sumba Barat telah memiliki Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 10 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, namun kedua peraturan tersebut sudah selayaknya dicabut dan disusun secara komprehensif mengenai kewenangan pemerintah daerah di sub-urusan bangunan gedung sebagaimana pengaturan di dalam UU No.23/2014 dan UU No.28/2002 jo. UU No.11/2020. Beberapa perubahan misalnya dalam penggunaan istilah izin mendirikan bangunan gedung telah mengalami pergantian dengan istilah Persetujuan Bangunan Gedung serta banyak hal teknis lainnya yang berubah merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Naskah Akademik: Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat tentang Penyelenggaraan Bangunan diawali dengan kajian melalui metode assessment guna melihat kondisi selama ini penyelenggaraan tugas pokok dan

fungsi dinas terkait di sub-urusan bangunan gedung serta melalui analisis dituangkan di dalam naskah akademik guna menormakan ke dalam rancangan peraturan daerah.

Akhir kata, semoga kajian di dalam naskah akademik ini dapat berguna bagi penyusunan rancangan peraturan daerah tentang Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat tentang Penyelenggaraan Bangunan. Penulis menyadari bahwa apapun yang telah dilaksanakan di dalam kajian ini jauh dari sempurna, tim penyusun tentunya masih mengharapkan masukan bagi penyempurnaan kajian di dalam naskah akademik ini.

Tim Penulis

NASKAH AKADEMIK PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG SUMBA BARAT

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR _____	2
DAFTAR ISI _____	4
DAFTAR TABEL _____	7
BAB I PENDAHULUAN _____	8
1. Latar Belakang _____	8
2. Identifikasi Masalah _____	12
3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik _____	13
4. Metode Penelitian _____	14
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS _____	15
1. Kajian Teoritis _____	15
1.1. Teori Ekonomi Pembangunan _____	15
1.2. Teori Negara Hukum _____	25
1.3. Teori Desentralisasi _____	31
2. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Terkait Penyusunan Norma _____	35
3. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada Serta Permasalahan Yang Dihadapi Dalam Upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat _____	38
3.1. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat _____	38
3.1.1. Gambaran Umum Kabupaten Sumba Barat _____	38
3.1.2. Pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung. _____	39
3.1.3. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh Perangkat Daerah Kabupaten Sumba Barat. _____	40
3.2. Kondisi yang Ada Dalam Upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat _____	50
3.1. Permasalahan yang Dihadapi dalam Upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat _____	58
4. Implikasi Penerapan Substansi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat Dan Beban Keuangan Daerah _____	59
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG _____	60
1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 _____	61
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja _____	62
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana _____	65
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja _____	67
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya _____	69
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali Terakhir Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Dan Pemerintahan Daerah _____	70

7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja	71
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja	72
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja	73
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi	74
11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung	75
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan	79
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau	80
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	81
1. Landasan Filosofis	81
2. Landasan Sosiologis	81
3. Landasan Yuridis	82
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH SUMBA BARAT TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	84
1. Jangkauan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Penyelenggaraan Bangunan Gedung	84
2. Arah Pengaturan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Penyelenggaraan Bangunan Gedung	85
3. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Penyelenggaraan Bangunan Gedung	85
3.1. Ketentuan umum	86
3.2. Sumber Daya Manusia	89
3.3. Penyediaan Dokumen Keterangan Rencana Kota Secara Elektronik	95
3.4. Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan	97
3.5. Rencana Manajemen Kebakaran Skala Perkotaan Dan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota	100
3.6. Kaidah Arsitektur Bangunan Gedung	100
3.7. Desain Prototipe/Purwarupa	105
3.8. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung	106
3.9. Inspeksi Bangunan Gedung	106
3.10. Persetujuan Bangunan Gedung	106
3.11. Sertifikat Laik Fungsi	107
3.12. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung	107
3.13. Pembinaan Bangunan Gedung	108
3.14. Pembongkaran	114
3.15. Kompensasi, Insentif Dan Disinsentif	115
3.16. Peran Serta Masyarakat	117

3.17. Pemutihan	118
3.18. Ketentuan Peralihan	118
3.19. Ketentuan Penutup	118
BAB VI PENUTUP	119
1. Kesimpulan	119
2. Saran	120
DAFTAR PUSTAKA	121

NASKAH AKADEMIK PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG SUMBA BARAT

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Catatan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan lainnya.....	41
Tabel 2. Perubahan Pasal di UU NO.28/2002 Oleh UU No.11/2020	63

NASKAH AKADEMIK PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG SUMBA BARAT

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Kemampuan manusia dalam mengembangkan daya cipta melalui bangunan gedung telah ada semenjak dahulu bahkan kemampuan dalam menciptakan bangunan gedung dahulu kala tersebut telah meletakkan dasar teknik pembangunan gedung hingga masa sekarang. Bangunan gedung adalah wujud dari pengembangan akal manusia melalui peradaban dan ilmu pengetahuan dalam menciptakan tempat atau fasilitas yang bermanfaat bagi manusia sebagai tempat perlindungan maupun tujuan lainnya. Pada awalnya bangunan gedung hanya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal kemudian berkembang sedemikian rupa sesuai dengan kebutuhan pemilik bangunan.

Secara terminologi di dalam kosa kata bahasa Indonesia sebagaimana didefinisikan di dalam kamus Besar Bahasa Indonesia yang diakses secara daring mendefinisikan “bangunan” adalah sesuatu yang didirikan; sesuatu yang dibangun (seperti rumah, gedung, menara)¹. Sedangkan defenisi “gedung” adalah bangunan tembok dan sebagainya yang berukuran besar sebagai tempat kegiatan, seperti perkantoran, pertemuan, perniagaan, pertunjukan, olahraga, dan sebagainya; atau rumah tembok yang berukuran besar².

Hampir sebagian besar aktifitas manusia melibatkan bangunan gedung baik itu bangunan gedung dalam fungsi hunian maupun fungsi lainnya. Oleh karena itu bangunan gedung harus dapat menjamin keamanan dan keselamatan setiap orang yang memanfaatkan bangunan gedung dalam kehidupan sehari-hari. Setiap bangunan gedung harus dinyatakan laik untuk dimanfaatkan agar terhindar dari segala kemungkinan bahaya yang dapat ditimbulkan dari bangunan gedung tersebut kepada manusia.

Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilihat perkembangan yang sangat signifikan dengan data jumlah konstruksi yang telah berjalan hingga saat ini. Konstruksi adalah suatu kegiatan yang hasil akhirnya berupa

¹ Riset dan Teknologi RI Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, “Hasil Pencarian - KBBI Daring,” accessed August 28, 2022, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bangunan>.

² dan Teknologi Republik Indonesia Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, “Hasil Pencarian - KBBI Daring,” accessed August 28, 2022, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/gedung>.

bangunan/konstruksi yang menyatu dengan lahan tempat kedudukannya, baik digunakan sebagai tempat tinggal atau sarana kegiatan lainnya. Hasil kegiatan tersebut antara lain bangunan gedung, jalan, jembatan, rel dan jembatan kereta api, terowongan, bangunan air dan drainase, bangunan sanitasi, landasan pesawat terbang, dermaga, bangunan pembangkit listrik, transmisi, distribusi dan bangunan jaringan komunikasi. Kegiatan konstruksi meliputi perencanaan, persiapan, pembuatan, pembongkaran, dan perbaikan/perombakan bangunan³. Data Badan Pusat Statistik dalam laporan “Konstruksi Dalam Angka 2021” menyebutkan banyaknya pembangunan rumah tinggal menurut provinsi dan jenis rumah di tahun 2020, di seluruh provinsi jumlah rumah susun berjumlah 823 unit, rumah umum komersil sebanyak 11.514 unit, rumah swadaya berjumlah 228.619 unit dan rumah khusus sebanyak 1.575 unit⁴.

Dalam konsep Negara Kesejahteraan, Negara selaku pemangku kewajiban (*duty bearers*) mempunyai kewajiban salah satunya untuk melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfil*) hak atas bertempat tinggal yakni bangunan gedung yang aman dan nyaman serta berkelanjutan dalam prespektif kelestarian lingkungan. Pemerintah diberikan mandat dan kewenangan di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam melindungi segenap masyarakat dan memajukan kesejahteraan umum melalui berbagai instrumen kebijakan dalam melaksanakan pengawasan dan pengendalian khususnya di dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Menindaklanjuti amanat konstitusi bagi pemerintah dalam penyelenggaraan bangunan gedung tersebut maka pemerintah telah mengeluarkan kebijakan pengaturan bangunan gedung di Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No.28/2002). Di dalam pasal 1 angka 1 UU No.28/2002 menyebutkan 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

³ Badan Pusat Statistik Indonesia, “Konstruksi Dalam Angka 2021,” 2021, hal.5, <https://www.bps.go.id/publication.html>.

⁴ Badan Pusat Statistik Indonesia, hal.93.

atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam UU No.28/2002.

Pengaturan dalam UU No.28/2002 juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

UU No.28/2002 mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PP No.16/2021). PP No.16/2021 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. PP No.16/2021 mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Di dalam UU No.28/2002 dan PP No.16/2021 juga mengatur sejumlah kewenangan dan tanggung jawab pemerintah daerah di sub-urusan bangunan gedung. Pemerintah Daerah sebagai perpanjangan tangan dari Pemerintah Pusat dijalankan berdasarkan Prinsip Dekonsentrasi, Desentralisasi, dan Tugas Pembantuan. Terkhususnya Prinsip Desentralisasi dengan menjalankan Sistem Otonomi Daerah. Dalam penyelenggaraan otonomi daerah,

Pemerintah daerah memiliki kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menjalankan pemerintahan dalam kerangka negara kesatuan Republik Indonesia. Otonomi daerah yang dikehendaki oleh Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintahan Daerah (UU No.23/2014) adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat.

UU No.23/2014 menyebutkan bangunan gedung sebagai salah satu sub-urusan di dalam urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar yakni pekerjaan umum dan penataan ruang. Urusan pemerintahan wajib adalah urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua daerah, sedangkan pelayanan dasar adalah pelayanan publik untuk memenuhi kebutuhan dasar warga negara. Lampiran UU No.23/2014 mengatur mengenai kewenangan pemerintah daerah di dalam sub-urusan bangunan gedung yang meliputi penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (yang oleh UU No.11/2020 telah diubah menjadi persetujuan bangunan gedung) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Pemerintah Daerah Kabupaten Sumba Barat sebagai salah satu daerah di wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki komitmen dalam menjalankan kewenangan dan tanggung jawab dalam sub-urusan bangunan gedung sebagaimana yang diamanatkan di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebelumnya di tahun 2015, Kabupaten Sumba Barat telah memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai sub-urusan bangunan gedung yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 10 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung. Namun kedua peraturan daerah tersebut sudah harus disesuaikan dengan perkembangan hukum saat ini karena terdapat banyak perubahan dari UU No.28/2002 dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.

Berubahnya pengaturan sejumlah regulasi mengenai sub-urusan bidang bangunan gedung pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi berdampak pada perubahan bahkan pencabutan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 10 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, serta perlu disusunnya peraturan daerah yang secara komprehensif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Sumba Barat.

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu didahului dengan penyusunan naskah akademik yang diawali dengan adanya pengumpulan data dan bahan hukum baik primer maupun sekunder. Untuk itu, maka salah satu metode yang digunakan dalam pengumpulan data dan bahan hukum dimaksud adalah dengan menggunakan metode *assessment*. *Assessment* dilakukan untuk menilai permasalahan yang terjadi dalam pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan pemukiman kumuh di Kabupaten Sumba Barat. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari salah satu tujuan keberadaan Peraturan Daerah, yakni untuk mengatasi permasalahan sosial.

Dalam rangka penyusunan naskah akademik dan rancangan peraturan daerah ini, Pemerintah Daerah Kabupaten Sumba Barat bekerja sama dengan Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nusa Tenggara Timur (Kanwil Kemenkumham NTT). Hal awal yang kemudian dilakukan bersama untuk dapat mewujudkan Peraturan Daerah yang dapat diterima dan dilaksanakan oleh masyarakat dan pemerintah daerah terkait yaitu melalui penggalan masalah dan kondisi riil yang dihadapi langsung oleh instansi/ lembaga terkait, serta masyarakat di daerah.

Selanjutnya masuk dalam tahapan analisis data dan kemudian melakukan penyusunan sebuah rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Rancangan peraturan daerah ini dapat menjadi acuan dan diharapkan dapat memberikan pengaturan yang baik dan dapat diimplementasikan di Kabupaten Sumba Barat.

2. Identifikasi Masalah

Pengaturan mengenai penyelenggaraan bangunan gedung diperuntukkan bagi setiap orang yang akan melaksanakan pembangunan bangunan gedung

secara terencana dan terukur agar terhindar dari potensi membahayakan keselamatan manusia karena bangunan gedung merupakan tempat dimana hampir sebagian besar aktifitas manusia berada.

Rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Sumba Barat ini disusun berdasarkan kondisi dan kebutuhan dari pemerintah daerah beserta seluruh pemangku kepentingan dalam mendorong pembangunan gedung yang aman dan nyaman serta seimbang dengan lingkungan sekitar sehingga dapat memberikan manfaat yang pada akhirnya mendatangkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat Sumba Barat. Agar dapat menampung aspirasi masyarakat maupun kebutuhan daripada seluruh pemangku kepentingan di bidang bangunan gedung maka diperlukan suatu kajian berdasarkan *assessment* yang mendalam serta dituangkan ke dalam sebuah naskah akademik sehingga dapat menjadi acuan dalam penyusunan rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Sumba Barat. Dengan latar belakang tersebut maka Identifikasi masalah dalam rancangan Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung mencakup 4 (empat) pokok masalah, yaitu sebagai berikut:

- a. Permasalahan apa yang dihadapi dalam penyelenggaraan bangunan gedung, serta bagaimana permasalahan tersebut dapat diatasi?
- b. Mengapa perlu Rancangan Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Sumba Barat?
- c. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis dari pembentukan rancangan Peraturan Daerah mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung?
- d. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam rancangan Peraturan Daerah mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung?

3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

Berdasarkan identifikasi masalah sebagaimana dipaparkan di atas maka tujuan dan kegunaan Naskah Akademik sebagai berikut :

- a. Tujuan Naskah Akademik adalah untuk:

- 1) Merumuskan permasalahan mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung serta bagaimana permasalahan tersebut diatasi;
 - 2) Merumuskan alasan mengapa harus ada pengaturan terkait dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - 3) Merumuskan apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis dari pembentukan rancangan Peraturan Daerah mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
 - 4) Merumuskan apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam rancangan Peraturan Daerah mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- b. Kegunaan Naskah Akademik adalah sebagai *starting point* (titik acuan/referensi dalam penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah dimaksud.

4. Metode Penelitian

Metode penyusunan Naskah Akademik melalui metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris atau sosiolegal adalah penelitian yang dilakukan dengan penelitian normatif atau penelaahan terhadap Peraturan Perundang-undangan (normatif) yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam untuk mendapatkan data faktor nonhukum yang terkait dan yang berpengaruh terhadap Peraturan Perundang-undangan yang diteliti. Kegiatan penyusunan naskah akademik diantaranya dilakukan melalui:

- a. Penelitian data sekunder.
- b. Wawancara.

Sasaran dalam metode penelitian tersebut adalah :

- a. Seluruh pemangku kepentingan di sub-urusan bangunan gedung;
- b. Pemerintah desa; dan
- c. Perangkat daerah terkait.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

1. Kajian Teoritis

1.1. Teori Ekonomi Pembangunan

Teori ekonomi pembangunan akan memberikan gambaran mengenai perkembangan dan pertumbuhan ekonomi yang berdampak pada pembangunan industri dan secara langsung juga kepada pembangunan bangunan gedung. Ada hubungan langsung antara pertumbuhan ekonomi maupun pertumbuhan laju penduduk yang berakibat pada perluasan pembangunan termasuk bangunan gedung.

Penelitian terhadap pembangunan ekonomi mulai berkembang pesat setelah perang dunia ke II. Ada dua hal yang mendasari perkembangan terhadap penelitian atau kajian terhadap pembangunan ekonomi yakni pertama, oleh karena banyaknya negara bekas jajahan yang memiliki keinginan untuk mengejar ketertinggalan dengan negara bekas jajahannya salah satunya adalah Indonesia. Kedua, adanya peningkatan perhatian dari negara maju terhadap negara berkembang dengan cara membantu proses pembangunan negara berkembang tersebut.

Secara umum, ekonomi pembangunan adalah sebuah cabang ilmu ekonomi yang menganalisis masalah-masalah yang dihadapi oleh negara yang sedang berkembang dan mencari solusi atau cara-cara untuk mengatasi permasalahan tersebut agar pembangunan ekonomi dapat berkembang dengan lebih cepat⁵.

Teori ekonomi pembangunan terdiri dari beberapa teori yang dikemukakan para ahli yang terbaik atas teori ekonomi pembangunan klasik, teori ekonomi pembangunan neoklasik dan teori ekonomi pembangunan historis. Dari beberapa pandangan dan teori ekonomi pembangunan diantaranya sebagai berikut:

1.2.1 John Adam Smith

John Adam Smith adalah ahli ekonomi klasik dan salah satu pelopor sistem ekonomi kapitalisme. Karyanya yang sangat

⁵ M . E Wildani Khotami SE, *Ekonomi Pembangunan*, vol. Cetakan I (Banjarmasin: Akademi Maritim Nusantara Banjarmasin, 2019), hal.6.

terkenal yaitu buku *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* yang diterbitkan tahun 1766 menggambarkan sejarah perkembangan industri dan perdagangan di Eropa serta dasar-dasar perkembangan perdagangan bebas dan kapitalisme.

Dalam teori ini, Adam Smith membagi tahapan pertumbuhan ekonomi menjadi empat tahap yaitu⁶:

1. Masa Perburuan

Masa perburuan adalah masa dimana belum terdapat sistem ekonomi yang kompleks. Kegiatan berburu hanya semata-mata untuk memenuhi kebutuhan anggota kelompoknya dan tidak pernah ada transaksi dengan kelompok lain. Mereka masih sangat bergantung pada alam dan akan mencari tempat lain jika tempat tersebut sudah tidak dapat memenuhi kebutuhan hidup mereka.

2. Masa Bercocok Tanam dan Berternak

Masa Bercocok tanam dan berternak adalah masa dimana kebutuhan masyarakat mulai meningkat, sehingga masyarakat tersebut tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri. Hal ini yang kemudian mendorong mereka untuk menjalin hubungan dengan kelompok – kelompok di luar kelompok mereka. Oleh sebab itu, timbulah sistem jual beli untuk memenuhi kebutuhan hidup dengan menggunakan sistem barter, yaitu sistem jual beli dengan cara menukar suatu barang dengan barang lain yang dibutuhkan.

3. Masa Perdagangan

Masa perdagangan adalah masa dimana setiap barang diperjualbelikan dengan sejumlah uang. Pembeli akan menukar barang atau jasa dengan sejumlah uang yang diinginkan penjual.

Pada masa perdagangan ini terdapat kegiatan produksi, distribusi, dan konsumsi.

4. Masa Perindustrian

Masa perindustrian adalah masa dimana kegiatan ekonomi yang dilakukan meliputi mengolah bahan mentah, bahan baku,

⁶ <https://berkas.dpr.go.id/puskajianggaran/kamus/file/kamus-312.pdf>

barang setengah jadi atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya.

Selain itu, ada dua proses yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi antara lain:

a. Proses Pembagian Kerja (Spesialisasi)

Pembagian kerja merupakan awal permulaan pertumbuhan ekonomi karena mampu meningkatkan daya produktivitas tenaga kerja. Pembagian kerja tersebut tidak lepas dari faktor-faktor pendorong seperti meningkatnya keterampilan pekerja dan penemuan mesin yang hemat tenaga. Pembagian kerja ini akan terjadi jika tahap pembangunan telah menuju sistem perekonomian modern kapitalis sebab pada sistem perekonomian modern kapitalis, kompleksitas aktivitas ekonomi dan kebutuhan hidup mengharuskan masyarakat tidak lagi melakukan pekerjaan secara sendiri namun lebih ditekankan untuk menggeluti bidang tertentu.

b. Proses Pemupukan Modal

Pemupukan modal merupakan proses yang memegang peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi bahkan Adam Smith menekankan bahwa pemupukan modal harus dilakukan terlebih dahulu daripada pembagian kerja. Pemupukan modal menentukan cepat atau lambatnya pertumbuhan ekonomi yang terjadi pada suatu Negara. Pemupukan modal dan investasi sangat bergantung pada perilaku menabung masyarakat, sementara di sisi lain kemampuan menabung masyarakat ditentukan oleh kemampuan menguasai dan mengeksplorasi sumber daya yang ada.

Artinya menurut teori ini, orang yang mampu menabung adalah kelompok pengusaha dan tuan tanah. Menurut Smith, pertumbuhan ekonomi akan terjadi secara simultan dan memiliki keterkaitan satu dengan yang lain apabila timbul peningkatan kinerja pada suatu sektor. Peningkatan kinerja sektor akan meningkatkan daya tarik

pada pemupukan modal, mendorong kemajuan teknologi, meningkatkan pembagian kerja/spesialisasi, dan memperluas pasar.

1.2.2 Thomas Robert Malthus

Thomas Robert Malthus adalah seorang pakar demografi Inggris dan ekonom politik yang paling terkenal. Gagasan mengenai pembangunan ekonomi ia kemukakan pada Buku II yang berjudul “*The Progress of Wealth*” dari bukunya *Principles of Political Economy* yang diterbitkan pada tahun 1820⁷.

Menurut Malthus, proses pembangunan ekonomi adalah suatu turunya aktivitas ekonomi lebih daripada sekedar lancar tidaknya aktivitas ekonomi. Dalam teorinya ini, Malthus tidak menggambarkan adanya gerakan perekonomian menuju keadaan stasioner melainkan adanya kemerosotan beberapa kali sebelum mencapai tingkat tertinggi dari pembangunan.

Menurut Malthus, pertumbuhan penduduk adalah akibat dari proses pembangunan. Namun penambahan penduduk tidak bisa terjadi tanpa peningkatan kesejahteraan yang sebanding. Jika tingkat akumulasi modal meningkat, permintaan atas tenaga kerja juga meningkat. Kondisi demikian mendorong pertumbuhan penduduk. Akan tetapi, pertumbuhan penduduk akan meningkatkan kesejahteraan hanya bila pertumbuhan tersebut meningkatkan permintaan efektif.

Malthus memiliki beberapa saran untuk meningkatkan pembangunan ekonomi antara lain:

- a. Meningkatkan faktor ekonomi
 - 1) Pertumbuhan berimbang

perekonomian dibagi menjadi dua yaitu sektor pertanian & industry. Kemajuan

⁷ <https://berkas.dpr.go.id/puskajianggaran/kamus/file/kamus-315.pdf>

teknologi pada kedua sector yang membawa pada pembangunan ekonomi.

2) Meningkatkan permintaan efektif

Langkah-langkah untuk meningkatkan permintaan efektif:

- a) pendistribusian kepemilikan tanah secara adil,
- b) memperluas perdagangan internal & eksternal
- c) peningkatan konsumsi tidak produktif, dan
- d) peningkatan kesempatan kerja melalui rencana pekerjaan umum.

b. Meningkatkan faktor non ekonomi

Meningkatkan faktor non ekonomi seperti pendidikan, standar moral, kebiasaan bekerja keras, administrasi yang baik, dan hukum yang efisien.

1.2.3 Karl Heinrich Marx

Karl Heinrich Marx adalah seorang dengan masyarakat bukan filsuf, pakar ekonomi politik, dan teori kemasyarakatan dari Prusia. Marx menyumbang teori pembangunan ekonomi dalam tiga hal yaitu penafsiran sejarah dari sudut ekonomi, kekuatan yang mendorong perkembangan kapitalis, dan menawarkan jalan alternatif tentang pembangunan ekonomi terencana. Ia sangat terkenal dengan karyanya yang berjudul adalah *Das Capital*⁸.

Karl Marx membagi evolusi perkembangan masyarakat menjadi tiga yaitu⁹:

a. Feodalisme

Pada masa feodalisme tercermin kondisi yang masih bersifat tradisional dimana tuan tanah merupakan pelaku ekonomi yang memiliki posisi

⁸ <https://berkas.dpr.go.id/puskajianggaran/kamus/file/kamus-316.pdf>

⁹ *Ibid.*

tawar menawar relatif tinggi dibanding pelaku ekonomi yang lain.

b. Kapitalisme

Pada masa kapitalisme para pengusaha merupakan pihak yang memiliki posisi tawar menawar yang relatif tinggi dibandingkan dengan pihak lain khususnya para buruh, bahkan dalam masa kapitalisme ini, buruh sama sekali tidak memiliki posisi tawar menawar terhadap para pengusaha kapitalis. Hal ini yang menyebabkan terjadinya eksploitasi besar-besaran terhadap buruh dan para pengusaha lebih fokus pada peningkatan pendapatan mereka dengan melakukan pemupukan modal.

c. Sosialisme

Sejalan dengan perkembangan teknologi, pemupukan modal yang dilakukan pengusaha dialihkan pada investasi teknologi sehingga terjadi peralihan tenaga manusia dengan tenaga mesin yang pada akhirnya mengurangi eksploitasi buruh namun meningkatkan angka pengangguran. Fase ini merupakan titik awal tata masyarakat sosialis yang mana terjadi perubahan yaitu pemupukan modal pada masa kapitalis diganti dengan pemerataan kesempatan pemilikan sumber daya sehingga semua pihak memiliki posisi yang sama dalam hal tawar menawar.

Teori pembangunan yang dikemukakan Karl Marx selalu didasarkan pada asumsi bahwa masyarakat terbagi pada dua golongan, yaitu masyarakat pemilik modal dengan masyarakat bukan pemilik modal dan masyarakat pemilik tanah dengan masyarakat pemilik bukan pemilik tanah. Dimana dalam kedua golongan ini terjadi konflik kepentingan.

Menurut Marx, kemampuan para pengusaha terletak pada kemampuan mereka dalam memanfaatkan nilai lebih

dan produktivitas buruh yang dipekerjakan. Nilai lebih merupakan selisih antara nilai produktivitas buruh dan upah buruh yang kemudian menjadi keuntungan bagi para pengusaha.

1.2.3 Walt Whitman Rostow

Walt Whitman Rostow adalah seorang ahli ekonomi dan politikus. Teori tahap-tahap pertumbuhan ekonomi dikembangkan oleh Rostow pada pertengahan 1950an yang kemudian disebarluaskan melalui bukunya yang diterbitkan pada tahun 1960 dengan judul: *The Stages of Economic Growth : a non communist manifesto*¹⁰.

Rostow membagi proses pembangunan dalam lima tahap sebagai berikut¹¹:

a. Tahap Masyarakat Tradisional

Masyarakat tradisional memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Tingkat produksi per kapita dan tingkat produktivitas para pekerja masih sangat terbatas. Sebagian besar sumber daya masyarakat digunakan untuk sektor pertanian.
- 2) Struktur sosial dalam pertanian yang masih bersifat hierarkis dimana anggota masyarakat kemungkinan kecil mengadakan mobilitas vertikal. Hubungan keluarga dan kesukuan sangat besar pengaruhnya terhadap organisasi masyarakat dan dalam menentukan kedudukan seseorang
- 3) Kebijakan Pemerintah Pusat dipengaruhi oleh tuan tanah yang berkuasa di daerah.

b. Tahap Prasyarat Lepas Landas

Pada tahap ini dibedakan menjadi dua ciri yaitu:

¹⁰ <https://berkas.dpr.go.id/puskajianggaran/kamus/file/kamus-319.pdf>

¹¹ *Ibid.*

- 1) Tahapan yang dicapai oleh negara-negara seperti Eropa, Asia Timur, Timur Tengah dan Afrika yang dilakukan dengan merombak masyarakat tradisional lama yang sudah ada;
- 2) Tahapan yang dicapai oleh negara-negara Amerika Serikat, Kanada, Australia, dan Selandia Baru (born free) yang dilakukan tanpa merombak masyarakat tradisional lama yang sudah ada.

c. Tahap Lepas Landas

Ciri-ciri dari tahap lepas landas yaitu:

- 1) Berlakunya kenaikan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang produktif dari 5% atau kurang menjadi 10% dari produk nasional neto
- 2) Terjadi perkembangan satu atau beberapa sektor industri dengan tingkat laju pertumbuhan yang tinggi
- 3) Terciptanya suatu kerangka dasar politik, sosial, dan institusional yang akan menciptakan: Segala gejolak-gejolak untuk membuat perluasan di sektor modern;
- 4) Potensi eksternalitas ekonomi yang ditimbulkan oleh kegiatan lepas landas sehingga menyebabkan pertumbuhan akan terus menerus terjadi.

d. Tahap Menuju Kematangan

Pada tahap ini keadaan perekonomian yang terus menerus bertumbuh meskipun kadang-kadang disertai dengan laju yang fluktuatif, terjadi perluasan pemakaian teknologi modern secara menyeluruh pada kegiatan-kegiatan perekonomian, timbul industri-industri baru dengan cepat dan tertinggalnya industri-industri lama. Sehingga barang-barang yang dulunya impor sekarang mampu diproduksi di dalam negeri sendiri

e. Tahap Konsumsi Tinggi

Pada tahap konsumsi tinggi ini pendapatan riil perkapita meningkat sampai pada suatu titik dimana sejumlah besar orang dapat membeli barang-barang konsumsi selain kebutuhan pokok seperti sandang, pangan, dan papan.

Rostow juga menyebutkan ada tiga macam tujuan masyarakat yang saling bersaing untuk mendapatkan sumber daya dan dukungan politik antara lain:

- 1) Memperbesar kekuasaan dan pengaruh negara tersebut terhadap negara lain
- 2) Menciptakan suatu *welfare state* yaitu kemakmuran yang lebih merata kepada penduduknya dengan cara mengusahakan terciptanya pembagian pendapatan yang lebih merata melalui sistem perpajakan yang progresif.
- 3) Meningkatkan konsumsi masyarakat dari konsumsi kebutuhan primer menjadi konsumsi kebutuhan sekunder dan tersier.

1.2.4 William Arthur Lewis

William Arthur Lewis adalah seorang ekonom dari Saint Lucia. Teori Arthur Lewis ini pertama kali dimuat dalam artikel yang berjudul: “Pembangunan ekonomi dengan penawaran kerja yang tidak terbatas” dalam majalah Inggris *The Manchester School* pada Mei 1954¹².

Teori ini pada dasarnya membahas proses pembangunan yang terjadi di perkotaan dan pedesaan, proses urbanisasi, pola investasi dan sistem penetapan upah di sektor modern. Arthur Lewis mengasumsikan bahwa dalam

¹² <https://berkas.dpr.go.id/puskajianggaran/kamus/file/kamus-320.pdf>

perekonomian suatu negara pada dasarnya terbagi menjadi dua struktur perekonomian sebagai berikut¹³:

a. Perekonomian tradisional

Perekonomian tradisional umumnya terdapat pada daerah pedesaan dimana tingkat produktivitasnya masih rendah dengan sumber tenaga kerja yang tidak terbatas (surplus). Surplus tersebut berkaitan dengan basis perekonomian yang tradisional dimana tingkat hidup masyarakat pada kondisi subsistem, akibat perekonomian yang subsistem pula. Hal ini ditandai dengan nilai produk marginal dari tenaga kerja yang bernilai nol, artinya fungsi produksi pada sektor pertanian telah sampai pada tingkat berlakunya *law of diminishing return*. Kondisi ini menunjukkan bahwa penambahan input variabel (dalam hal ini tenaga kerja) justru akan menurunkan total produksi yang ada.

b. Perekonomian modern

Perekonomian modern umumnya terdapat di daerah perkotaan, dimana sektor yang berperan penting adalah sektor industri. Ciri perekonomian ini adalah tingkat produktivitas yang tinggi dari input yang digunakan, termasuk tenaga kerja dan juga sebagai sumber akumulasi modal. Hal ini menyiratkan bahwa nilai produk marginal terutama dari tenaga kerja bernilai positif sehingga fungsi produksi belum berada pada tingkat optimal. Dengan demikian industri perkotaan masih menyediakan lapangan pekerjaan dan para pekerja dari pedesaan dapat memperoleh pekerjaan tersebut dengan jalan urbanisasi.

Pengkajian permasalahan diatas didasarkan pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Perekonomian tertutup, tidak ada perdagangan internasional dan tidak ada modal asing

¹³ *Ibid.*

2. Tenaga kerja adalah satu-satunya faktor produksi yang bisa disesuaikan
3. Terdapat perubahan teknologi di sektor pertanian dan sektor industri
4. Hanya pemilik modal yang mampu menabung dan investasi
5. Terdapat pengangguran tidak kentara di sektor pertanian dimana sektor tenaga kerja menerima upah subsistem dan tabungan nol

Penyelenggaraan bangunan gedung adalah hal yang perlu diatur dan dibina guna meredam dampak negatif dari pertumbuhan ekonomi suatu negara menuju kepada tahapan pembangunan atau pertumbuhan ekonomi modern sebagaimana yang disampaikan oleh Walt Whitman Rostow. Dengan tingkat produktivitas yang tinggi maka akan ada ekspansi yang akan memanfaatkan lahan untuk dimanfaatkan dalam pembangunan bangunan gedung.

Dasar dari pemikiran ekonomi pembangunan tersebut yang menjadi pijakan pemikiran bahwa peningkatan perekonomian akan berdampak pada peningkatan pembangunan fisik yang perlu untuk diatur mulai dari tahap perencanaan, tahap pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan hingga akhirnya sampai pada tahap pembongkaran agar kesejahteraan dan kemakmuran dapat tercapai.

1.2. Teori Negara Hukum

Teori negara hukum menjadi dasar bagi pembentukan rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Sumba Barat. Hukum merupakan panglima, Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Konsep negara terbagi atas 2 (dua) yaitu negara hukum klasik dan negara hukum modern. Dalam konsep negara hukum klasik, negara hukum hanya menjaga agar tidak terjadi pelanggaran terhadap ketentraman dan kepentingan umum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh hukum tertulis. Hukum itu ada untuk melindungi jiwa, benda atau hak asasi

warganya namun secara pasif, negara tidak turut campur tangan dalam bidang perekonomian atau penyelenggaraan kesejahteraan rakyat.

Konsep negara hukum klasik tentunya berbeda dengan konsep negara hukum modern, yang mana negara berfungsi untuk menjaga keamanan seluas-luasnya diberbagai bidang, tidak terbatas pada bidang tertentu saja, negara ada/hadir untuk menjaga keamanan sosial dan menyelenggarakan kesejahteraan umum yang didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang benar dan adil, sehingga hak-hak asasi warga negaranya terjamin dan terlindungi, sebagaimana diamatkan dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta Pasal 33 dan Pasal 34 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Jika kita perhatikan karakteristik konsep negara hukum klasik dan konsep negara hukum modern maka Indonesia lebih condong menerapkan konsep negara hukum modern karena dalam konteks Negara Republik Indonesia tidak hanya bersifat hukum yang tertulis saja namun hukum yang tidak tertulispun diakomodir, dan tidak hanya terbatas pada satu bidang saja tapi hukum itu mencakup semua bidang kehidupan berbangsa dan bernegara.

Dalam konsep negara hukum, negara bertujuan untuk menyelenggarakan ketertiban hukum yang didasarkan atas kehendak, aspirasi dan harapan-harapan kehendak rakyat. Tindakan penguasa didasarkan pada hukum yang diatur berdasarkan aspirasi masyarakat tersebut. Pembatasan kekuasaan penguasa tersebut semata-mata untuk melindungi kepentingan masyarakat, dalam konteks ini menjelaskan bagaimana hak-hak dasar yang dimiliki oleh warga negara Republik Indonesia dilindungi dari tindakan sewenang-wenang penguasa.

Hukum perlu dilakukan pada pembatasan kekuasaan, Lord Acton mengatakan bahwa Kekuasaan yang absolut cenderung melakukan penyimpangan, semakin seseorang itu memegang kekuasaan maka potensi untuk melakukan penyelewengan semakin terbuka, oleh karena itu agar tidak terjadi kesewenang-wenangan tersebut maka yang harus dilakukan adalah pembatasan melalui mekanisme hukum.

Prof. Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa kewenangan negara harus dibatasi 2 (dua) hal, yakni¹⁴:

1. Pembatasan oleh Undang-Undang Dasar 1945; dan
2. Bahwa hal-hal yang diatur oleh negara dengan memperhatikan ulayat di daerah tersebut.

Di dalam negara hukum, penggunaan wewenang atau kekuasaan oleh penguasa negara dan/atau penguasa pemerintahan tidak dapat dilepaskan dari pembatasan yang telah ditetapkan dalam hukum, sebab penggunaan wewenang bertolak dari konsep pembagian kekuasaan yang merupakan ciri atau karakter negara hukum. Secara konvensional, konsep negara hukum selalu dikaitkan dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang harus didasarkan atas hukum dan konstitusi, adanya pembagian atau pemisahan kekuasaan negara ke dalam fungsi yang berbeda-beda¹⁵.

Konsep negara hukum di Indonesia menurut Mahfud MD adalah konsep negara hukum Prismatic yang mengakomodir *Rule Of Law* atau yang disebut nilai keadilan dan Rechtsstaat atau nilai kepastian. Konsep negara hukum Perismatic mempunyai 3 (tiga) nilai yang tentunya membedakan konstruksi negara hukum di Indonesia dengan negara-negara yang lain, yaitu:

1. Nilai Ketuhanan, sebagai ciri karakteristik yang melekat pada diri warga negara Indonesia.
2. Nilai Keadilan Hukum; dan
3. Nilai Kepastian Hukum

Diharapkan dalam penerapan hukum hendaknya dapat memberikan kepastian hukum dan menghadirkan rasa keadilan, karena hukum dibuat didasarkan atas kehendak, aspirasi dan harapan-harapan kehendak rakyat agar ketertiban dalam masyarakat dapat terjaga.

D.H.M. Meuwissen sebagaimana dikutip Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa Undang Undang Dasar atau konstitusi merupakan unsur yang harus ada dalam konsep negara hukum, sebab konstitusi merupakan jaminan wadah penuangan norma-norma dasar yang

¹⁴ AP. Parlindungan, 1991, Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria(Bandung: Mandar Maju),40.

¹⁵ Jimly Asshiddiqie, Konstitusi Sebagai Landasan Indonesia Baru Yang Demokratis, (Pokok Pokok Pikiran tentang Perimbangan Kekuasaan Eksekutif dan Legislatif Dalam Rangka Perubahan Undang Undang Dasar 1945, Makalah, Disampaikan Dalam Seminar hukum Nasional VII, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, 1999. hlm.146- 14

merupakan perlindungan hak-hak dasar bagi warga negara. Selanjutnya mengenai ciri-ciri *rechtstaat* adalah sebagai berikut.

1. Adanya Undang Undang Dasar atau konstitusi yang memuat ketentuan-ketentuan tertulis tentang hubungan antara penguasa dengan rakyat:
2. Adanya pembagian kekuasaan negara, yang meliputi kekuasaan pembuatan undang-undang, yang ada di tangan parlemen, kekuasaan kehakiman yang bebas, dan pemerintah yang mendasarkan tindakannya atas undang-undang (*wetmatig bestuur*);
3. Diakui dan dilindunginya hak kebebasan rakyat (*vrijheidsrechten van de burger*)¹⁶.

Selaras dengan pendapat D.H.M Meuwissen, Indonesia menganut *Constitutional System*, dimana pemerintah berdasar atas sistem konstitusi atau hukum dasar yang ada, yang tidak bersifat absolut, yang mana kekuasaan dibatasi dalam suatu sistem konstitusi.

Negara hukum Indonesia menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengandung beberapa prinsip, antara lain:

1. Norma hukumnya bersumber pada Pancasila sebagai hukum dasar nasional. Dalam peraturan perundang-undangan Pancasila dijelaskan sebagai sumber daripada sumber hukum yang ada di negara Indonesia.
2. Sistem Konstitusi
3. bekedaulatan rakyat atau menganut prinsip demokrasi
4. prinsip kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan (Pasal 27 ayat 1 UUD 1945)
5. Adanya organ pembentuk undang-undang (Presiden bersama-sama DPR)
6. Sistem pemerintahannya adalah Presidensill.
7. Pada kekuasaan kehakiman yang bebas dari kekuasaan lain (eksekutif).
8. Melindungi segenap negara Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang

¹⁶ D.H.M. Meuwissen dalam Philipus M. Hadjon, Pemerintahan Menurut Hukum, hlm 77

berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. sebagaimana tertuang dalam Pembukaan UUD 1945.

9. Adanya jaminan hak-hak dasar dan kewajiban dasar manusia sebagaimana tertuang dalam Pasal 28 UUD 1945.

Didasarkan pada pemahaman mengenai pembatasan kewenangan negara dalam konsep negara hukum diatas maka penyelenggaraan bangunan gedung merupakan salah satu bentuk pelimpahan kewenangan oleh Pemerintah Pusat kepada Daerah dalam hal ini kabupaten Sumba Barat untuk melaksanakan tugasnya dalam upaya merencanakan, melaksanakan, memantau, dan mengevaluasi penyelenggaraan bangunan gedung dalam mewujudkan tujuan negara sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Keterkaitan negara hukum dengan teori piramida atau yang lebih dikenal dengan *Stufenbau Theory* yang dikemukakan oleh Hans Kelsen bahwa hukum itu bertingkat yang mulai dari *Grund Norm*, *General Norm* dan *Individual Norm*. *Grund Norm* adalah Undang-Undang Dasar, *General Norm* adalah *Regeling* dan *Individual Norm* adalah *Beschiking* dimana sebuah peraturan dimulai dari yang bersifat umum menuju pada peraturan yang bersifat spesifik.

Semakin ke bawah piramida maka aturan tersebut menuju pada hal-hal yang konkret atau operasional. Dalam konteks hukum dikenal dengan istilah *Lex specialis derogat legi generali* adalah asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), atau dapat dikatakan bahwa semakin konkret aturan tersebut maka dijadikan kerangka acuan karena memuat hal-hal yang lebih nyata. Teori piramida ini kemudian dikembangkan oleh murid Hans Kelsen yakni Hans Nawiasky yang disebut dengan *theorie von stufenufbau der rechtsordnung* yang terdiri susunan norma yang urutannya adalah sebagai berikut:

- Norma Funda Mental Negara (*staatsfundamentalnorm*);
- Aturan Dasar Negara (*staatsgrundgesetz*);
- Undang-Undang Formal (*formal gesetz*);
- Peraturan Pelaksana dan peraturan otonom (*verordnung en autonome satzung*).

Merujuk pada *Stufenbau Theory*, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan wujud dari pencapaian tujuan negara sebagaimana tercantum dalam alinea ke-4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah ini tentunya perlu mengakomodir nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila yang merupakan landasan filosofis yaitu pandangan hidup, kesadaran dan cita-cita hukum.

1.3. Teori Desentralisasi

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara dengan wilayah yang luas, dengan jumlah penduduk sangat banyak, dan merupakan negara kepulauan yang terdiri dari berbagai suku bangsa dengan karakteristik yang berbeda-beda. Berdasarkan hal tersebut maka pelayanan terhadap masyarakat tidak mungkin terpusat pada satu pemerintahan (pemerintah pusat), agar pelayanan kepada masyarakat dapat diberikan secara maksimal dan merata maka harus didistribusikan kepada pemerintah Daerah.

Bahwa negara Republik Indonesia sejak diproklamasikan pada tahun 1945, mempunyai tujuan nasional sebagaimana termaktub dalam, pembukaan alinea ke IV undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, agar tujuan tersebut dapat terwujud maka desentralisasi atau otonomi daerah perlu dilakukan.

Bertolak dari latar belakang tersebut diatas maka faktor yang menyebabkan harus dilakukannya desentralisasi adalah;

1. Keragaman bangsa Indonesia dengan karakteristik dan penanganan yang berbeda.
2. Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang sangat luas dan berupa kepulauan dengan segala kondisi yang berbeda memerlukan cara penyelenggaraan sesuai keadaan sifat dari berbagai wilayah tersebut.
3. Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menghendaki suatu susunan yang demokratis
4. Efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan pemerintahan

Desentralisasi adalah penyerahan urusan pemerintahan oleh pemerintah pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi, hal ini mengartikan bahwa ada sebagian urusan pemerintahan yang diserahkan oleh pemerintahan pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan di tingkat daerah. Kebijakan desentralisasi merupakan cara terbaik untuk menjalankan pemerintahan dan mengelola negara kesatuan Indonesia yang membentang luas dari Sabang sampai Marauke.

Pelaksanaan Desentralisasi dan Otonomi daerah mendapat tantangan tersendiri, sejumlah resiko menghadang didepan mata diantaranya terkait kompetensi sumber daya manusia aparatur di daerah, sinergitas perencanaan pembangunan antar tingkat pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah, pengelolaan keuangan daerah yang efisien, efektif, transparan dan akuntabel, peningkatan tata kelola pemerintahan, serta edukasi masyarakat terhadap penyelenggaraan pemerintahan yang desentralistik. Desentralisasi harus dipahami dan diyakini sebagai sesuatu yang dinamis serta terus bergerak aktif menyesuaikan diri dengan perkembangan dan dinamika yang terjadi di masyarakat.

Desentralisasi dan Otonomi daerah merupakan amanat konstitusi yang tertuang dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, desentralisasi merupakan konsensus seluruh komponen bangsa yang memiliki cita-cita luhur yaitu menciptakan masyarakat Indonesia yang lebih demokratis, adil dan sejahtera.

Kebijakan desentralisasi dan otonomi dirancang untuk mempercepat pembangunan di daerah secara efektif dan efisien, dengan cara memberdayakan potensi setiap daerah, melalui kebijakan desentralisasi ketimpangan pembangunan yang terjadi akibat jalur birokrasi yang terlalu panjang diharapkan bisa dengan cepat dipangkas, lebih dari itu kebijakan otonomi daerah juga diharapkan mampu mendorong pemerintahan daerah agar bisa menciptakan kebijakan-kebijakan ditingkat lokal yang sesuai dengan potensi dan kapasitas daerahnya masing-masing, pada akhirnya upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pelayanan publik bisa lebih cepat tercapai.

Menurut Dwidjowijoto, secara umum desentralisasi terbagi atas 2 (dua) jenis, yaitu¹⁸:

1. Desentralisasi Teritorial, adalah pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat kepada wilayah di dalam suatu negara.
2. Desentralisasi Fungsional, pelimpahan wewenang kepada organisasi fungsional atau teknis yang secara langsung berhubungan dengan masyarakat, jenis desentralisasi ini sudah diterapkan dalam negara sentralistik.

Joeniarto, dalam kaitannya dengan desentralisasi mengemukakan Dalam negara kesatuan semua urusan negara menjadi wewenang sepenuhnya dari pemerintah (pusat)-nya. Kalau negara yang bersangkutan menggunakan asas desentralisasi, dimana di daerah-daerah dibentuk pemerintahan lokal yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, kepadanya dapat diserahkan urusan-urusan tertentu untuk diurus sebagai rumah tangganya sendiri. Menurut Wolhoof, Negara Kesatuan dalam desentralisasi, pada dasarnya seluruh kekuasaan dimiliki oleh pemerintah pusat, sehingga peraturan sentrallah (Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan sebagainya) yang menentukan bentuk dan susunan pemerintahan daerah-daerah otonom, dalam hal ini pemerintah pusat tetap mengendalikan kekuasaan dan pengawasan terhadap daerah otonom itu¹⁹.

Jika kita bicara efektifitas, sentralistik lebih efektif karena semua bisa diatur secara terpusat, akan tetapi hal tersebut tidak bernuansa dan mempunyai spirit demokrasi karena rakyatlah yang lebih mengetahui apa saja persolan yang dihadapi di daerah, rakyat yang tahu apa yang diinginkanya, dan rakyat juga yang tahu cara pemecahan persoalan yang paling efektif di daerah. Henry Maddick (1963) dalam postingan tanggal 28 Juli tahun 2014²⁰: mengemukakan Desentralisasi adalah penyerahan kekuasaan secara hukum untuk menangani bidang-bidang/fungsi-fungsi tertentu kepada daerah otonom. Dan menurut Rondinelli, Nellis, dan

¹⁸ Dwidjowijoto, Riant Nugroho, Otonomi daerah: Desentralisasi tanpa revolusi: kajian dan kritik atas kebijakan de sentralisasi di Indonesia, Jakarta: Elexmedia Komputindo, 2000.

¹⁹ J.Wolhoff, Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara Republik Indonesia, Jakarta: Timun Mas, 1955.

²⁰ Pengertian Desentralisasi, <https://pengertianahli.id/2014/07/pengertian-desentralisasi.html>

Chema (1983): Desentralisasi adalah penciptaan atau penguatan, baik keuangan maupun hukum, pada unit-unit pemerintahan subnasional yang penyelenggaraannya secara substansial berada diluar kontrol langsung pemerintah pusat.

Dalam penyelenggaraan desentralisasi di Indonesia, terdapat-urusan bidang-bidang tertentu yang menjadi kewenangan absolut pemerintah pusat yakni Pertahanan, Keamanan, Agama, Yustisi, Politik Luar Negri, Moneter dan Fiskal. Sedangkan untuk pemerintahan daerah dibagi menjadi 3 (urusan) yakni urusan Pelayanan dasar, Non Pelayanan Dasar dan Urusan pilihan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Salah satu urusan yang menjadi kewenangan daerah adalah urusan pemerintahan pilihan di bidang Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang yakni sub-urusan bangunan gedung.

Kewenangan menurut Philipus M. Hadjon adalah: “Setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangnya yang berasal dari “pelimpahan”²¹.

Dalam melaksanakan otonomi daerah, Kepala Daerah dan DPRD selaku penyelenggara Pemerintahan Daerah membuat Peraturan daerah sebagai dasar hukum bagi daerah dalam menyelenggarakan otonomi daerah sesuai dengan kondisi dan aspirasi masyarakat serta kekhasan dari daerah tersebut. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan kewenangan atributif yang diberikan oleh pemerintah pusat untuk melaksanakan urusan pemerintahan daerah secara mandiri di sub-urusan bangunan gedung.

²¹ Philipus M. Hadjon, 1994, Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih, Pidato Penerimaan jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 7

2. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Terkait Penyusunan Norma

Pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk pembentukan peraturan daerah harus berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 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, meliputi :

- a. Kejelasan tujuan, bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai;
- b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, bahwa setiap jenis peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat pembuat peraturan perundang-undangan yang berwenang. Peraturan perundang-undangan yang dibuat dapat dibatalkan atau batal demi hukum, apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang;
- c. Kesesuaian antara jenis, hierarki dan materi muatan, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan;
- d. Dapat dilaksanakan, bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas peraturan perundang-undangan tersebut dalam masyarakat, baik secara filosofis, yuridis, maupun sosiologis;
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan, bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- f. Kejelasan rumusan, bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan peraturan perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya;

g. Keterbukaan, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan.

Oleh karena itu, peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memenuhi amanat Pasal 5 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, yakni:

- a. Mencantumkan tujuan yang hendak dicapai dari peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ;
- b. Lembaga atau organ yang tepat untuk membentuk peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yakni Bupati Sumba Barat dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sumba Barat;
- c. Peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan dibentuk harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Dan Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Dan Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- a. Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus bersifat implementatif, karena itu perlu mempertimbangkan beberapa aspek, di antaranya sosial ekonomi dan budaya masyarakat Sumba Barat;

- b. Peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus membawa kedayagunaan dan kehasilgunaan, sehingga bermanfaat bagi masyarakat Sumba Barat;
- c. Rumusan pasal yang tercantum dalam peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memiliki kejelasan, sehingga tidak menimbulkan penafsiran berganda;
- d. Peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memiliki sifat keterbukaan dalam implementasi dan pertanggungjawabannya.

Agar pelaksanaan upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung diselenggarakan dengan baik, maka peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung hendaknya berpegang pada asas-asas materi muatan peraturan perundang-undangan sebagaimana dikemukakan di atas dan juga beberapa asas lainnya antara lain:

1. 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.
2. 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.
3. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
4. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

3. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada Serta Permasalahan Yang Dihadapi Dalam Upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat

3.1. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat

3.1.1. Gambaran Umum Kabupaten Sumba Barat

Sesuai dengan data Kabupaten Sumba Barat Dalam Angka Tahun 2022 dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Sumba Barat bahwa secara astronomis Kabupaten Sumba Barat terletak antara 90 22' - 90 47' Lintang Selatan (LS) dan 1190 08' - 1190 32' Bujur Timur (BT). Berdasarkan posisi geografis Kabupaten Sumba Barat memiliki batas-batas yaitu Utara dengan Selat Sumba, Selatan dengan Samudera Indonesia, Barat dengan Kabupaten Sumba Barat Daya, dan Timur dengan Kabupaten Sumba Tengah.

Posisi Kabupaten Sumba Barat berada di Pulau Sumba yang merupakan bagian dari Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan luas wilayah 737,42 km² (tujuh ratus tiga puluh tujuh koma empat puluh dua kilometer persegi), yang mana wilayah administrasinya di tahun 2021 terbagi atas 6 (enam) kecamatan, yaitu Lamboya, Wanokaka, Lamboya Barat, Loli, Kota Waikabubak, dan Tana Righu. Kecamatan dengan wilayah terluas adalah Kecamatan Laboya Barat dengan luas 161.23 km² (seratus enam puluh satu koma dua puluh tiga kilometer persegi) atau 21,86% (dua puluh satu koma delapan puluh enam persen) dari luas keseluruhan wilayah, sedangkan wilayah terkecil adalah Kecamatan Kota Waikabubak dengan luas 44,71 km² (empat puluh empat koma tujuh puluh satu kilometer persegi) atau 6,06% (enam koma nol enam persen).

Penduduk Kabupaten Sumba Barat tahun 2021 berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2010 adalah sebanyak 129.710 (seratus dua puluh sembilan ribu tujuh ratus sepuluh jiwa yang terdiri dari 66.896 (enam puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh enam) jiwa laki-laki dan 62.814 (enam puluh dua ribu delapan ratus empat belas) jiwa perempuan. Rasio jenis kelamin tahun 2021 adalah 106 (seratus enam) yang

berarti dari 100 (seratus) perempuan terdapat 106 (seratus enam) laki-laki, atau populasi laki-laki lebih besar dari perempuan. Kepadatan Jumlah Penduduk di Kabupaten Sumba Barat sebanyak 175,88 (seratus tujuh puluh lima koma delapan puluh delapan) jiwa per km². Kecamatan dengan kepadatan penduduk yang paling tinggi adalah Kecamatan Kota Waikabubak dengan kepadatan 753,25 (tujuh ratus lima puluh tiga koma dua puluh lima) jiwa per km².

3.1.2. Pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Berdasarkan data yang diperoleh dalam Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (LAKIP) 2021 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat diketahui bahwa sesuai dengan Visi Kabupaten Sumba Barat yakni “Terwujudnya Kehidupan Rakyat Sumba Barat Yang Maju, Berdaya Saing dan Berkeadilan”, maka pada tahun 2021, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat menetapkan 6 (enam) sasaran yang ingin diwujudkan/ dicapai sesuai dengan Rencana Strategis (Renstra) tahun 2021-2026, yaitu:

1. Meningkatkan aksesibilitas dan kualitas infrastruktur.
2. Meningkatkan ketersediaan infrastruktur dan fungsi infrastruktur kabupaten.
3. Meningkatkan ketersediaan air bersih bagi seluruh masyarakat Sumba Barat berpenghasilan rendah.
4. Meningkatkan Prosentase Perencanaan, Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang yang sesuai dengan fungsi ruang.
5. Meningkatkan Pembangunan infrastruktur yang berwawasan lingkungan.

Dalam LAKIP ini juga disebutkan bahwa pencapaian kinerja dilakukan melalui 9 (sembilan) Program, 16 (enam

belas) Kegiatan, dan 39 Sub Kegiatan (termasuk Sub Kegiatan Penunjang).

Dalam pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat mempunyai tugas dalam membantu Bupati dalam rangka pelaksanaan kewenangan otonomi daerah di bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, yakni meliputi perumusan perencanaan kebijakan, pelaksanaan pembinaan/ pengawasan, pengendalian teknis pembangunan, pengelolaan dan pemeliharaan prasarana dan sarana Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. Sementara dalam pelaksanaan fungsinya, yaitu:

1. Perumusan kebijakan teknis Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang;
2. Penyelenggaraan urusan pemerintah dan pelayanan umum;
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas; dan
4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati.

Yang lebih spesifik dan berkaitan dengan Persetujuan Bangunan Gedung ini ada di Tugas Bidang Tata Bangunan Gedung, yakni mempunyai tugas melaksanakan perencanaan dan pengendalian serta pengembangan dan penataan bangunan gedung.

3.1.3. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh Perangkat Daerah Kabupaten Sumba Barat.

Data Peraturan yang ada di Kabupaten Sumba Barat mengenai bangunan gedung ini telah ada pengaturan tentang Bangunan Gedung ini melalui Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 10 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung. Penetapan peraturan daerah ini tentunya dengan dasar hukum yang berlaku sebelumnya, namun setelah dilakukan telaahan kembali atas 2

(dua) peraturan daerah yang disebutkan di atas, diketahui bahwa konsiderans-menimbang dan dasar hukum-mengingat sudah tidak berlaku lagi, yakni ketentuan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Beberapa catatan di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Catatan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan lainnya

No	Perda 9/2015 Sumba Barat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda)	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG)	UU 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker)	PP 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah.	PP 16 Tahun 2021 ttg Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
1.	Judul Perda tentang IMB ini sudah tidak lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat ini.	Dalam Lampiran Pebagian Urusan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang telah diatur bahwa Sub Urusan Bangunan Gedung salah satu Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota adalah Pemberian IMB dan sertifikat laik fungsi bangunan Gedung. Namun ketentuan ini diubah dalam UU Ciptaker.	Diatur dalam Pasal 6 ayat (2) yang berbunyi “Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan”. Namun ketentuan ini diubah dalam UU Ciptaker	Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 istilah IMB kemudian dikenal dengan Persetujuan Bangunan Gedung. Lebih lanjut dalam Pasal 24 yang mengatur mengenai perubahan UU BG. Dalam Perubahannya di dalam Pasal 6 ayat (2)	Pengaturan mengenai Persetujuan Bangunan Gedung ini diatur dalam asal 6 ayat (4) yang mengatur mengenai salah satu Persyaratan dasar Perizinan Berusaha yaitu perlu adanya persetujuan bangunan gedung.	Ketentuan mengenai IMB diubah dalam PP ini dengan istilah PBG. Hal ini dapat ditemui di dalam Pasal 1 angka 17.

No	Perda 9/2015 Sumba Barat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda)	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG)	UU 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker)	PP 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah.	PP 16 Tahun 2021 ttg Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
2.	Konsiderans – Menimbang, yang digunakan merupakan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Permendagri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian IMB yang sudah tidak berlaku lagi.	Saat ini konsiderans – menimbang dapat menggunakan kewenangan atribusi yang diberikan oleh UU Pemda kepada daerah untuk membentuk perda dalam kaitannya dengan Penyelenggaraan atau Persetujuan Bangunan Gedung.				
3.	Dasar Hukum – Mengingat, dasar hukum yang digunakan, khususnya untuk angka 4 dan angka 5 tidak lagi menjadi dasar hukum atas perubahan Perda IMB ini.			Dasar Hukum yang mengubah IMB menjadi PBG dimulai dari dalam UU Ciptaker ini.	Perubahan Dasar Hukum – Mengingat ini menggunakan UU Ciptaker sebagai dasar perubahan.	Perubahan Dasar Hukum – Mengingat ini menggunakan UU Ciptaker sebagai dasar perubahan.
4.	Ketentuan Umum yang ada dalam perda ini telah banyak diubah dalam UU Ciptaker dan PP 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana UU BG, termasuk ruang lingkup pengaturannya.			Banyak defenisi atau batasan pengertian yang diubah dalam UU Ciptaker ini, yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan Gedung dan juga persetujuan bangunan Gedung. Khususnya dalam UU Ciptaker ini istilah yang selama ini dikenal dengan IMB terkait perizinan itu diubah menjadi PBG.	Banyak defenisi baru yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah ini, yang mengatur mengenai perizinan berusaha di daerah. Salah satunya juga mengatur mengenai adanya sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik (<i>Online Single Submission/OSS</i>) dan Lembaga pengelolanya.	Banyak defenisi atau batasan pengertian yang diubah dalam PP ini, yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan Gedung dan juga persetujuan bangunan Gedung.
5.	Pengaturan mengenai Penyelenggaraan IMB (Bab III): Bagian Kesatu Umum dan Bagian Kedua Kelembagaan.			Pengaturan dalam UU Ciptaker mengatur bahwa ada norma, standar, prosedur, dan kriteria (NSPK) yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yang harus diterapkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung. NSPK ini ditetapkan	Pengaturan mengenai penyelenggaraan perizinan berusaha di Daerah yang dilakukan untuk meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha berbasis PBG ini masuk dalam kategori Persyaratan dasar	Dalam PP ini mengenai PBG dan SLF terpisah pengurusannya. Untuk pengurusan PBG ada sistem yang harus digunakan dalam proses penyelenggaraan PBG serta Pernyataan Pemenuhan

No	Perda 9/2015 Sumba Barat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda)	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG)	UU 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker)	PP 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah.	PP 16 Tahun 2021 ttg Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
				melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat. Kewenangan penyelenggaraan bangunan Gedung dan persetujuan bangunan gedung juga diberikan kepada Pemerintah Daerah, namun NSPKnya juga harus sesuai dengan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.	Perizinan Berusaha (Pasal 6 ayat (4) huruf c) yaitu persetujuan bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi. Secara kelembagaan untuk manajemen penyelenggaraan perizinan berusaha di daerah diserahkan kewenangannya kepada DPMPTSP baik di Provinsi maupun di Kabupaten/Kota.	Standar Teknis harus dilengkapi untuk pemenuhan memperoleh PBG.
6.	Pengaturan mengenai Penyelenggaraan IMB (Bab III): Bagian Ketiga Persyaratan dan Bagian Keempat Tata Cara.			Dalam UU Ciptaker ini PBG yang dikeluarkan perlu menyesuaikan dengan ketentuan terbaru, dalam hal ini yang ditetapkan dan menjadi kewenangan pemerintah pusat.	Pengajuan permohonan PBG yang diatur berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini yaitu harus terintegrasi antara perangkat daerah dan instansi vertikal di daerah sesuai dengan kewenangannya. Penggunaan Sistem OSS wajib digunakan oleh Pemerintah Daerah dalam hal ini DPMPTSP, serta pelayanan sistem OSS ini dapat juga diakses secara mandiri oleh pemohon/ pelaku usaha.	Dalam ketentuan ini, PBG yang dikeluarkan dengan persyaratan masing-masing tergantung pada fungsi Bangunan Gedung yang dimohonkan. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis juga menjadi syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.
7.	Bab IV Pelaksanaan Pembangunan.					Dalam ketentuan PP ini, khususnya dalam Pasal 12 telah diatur bahwa Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian pentapan fungsi dalam PBG dikenai sanksi administratif. Pengenaan sanksi yang dapat diberikan juga telah diatur dalam ketentuan Pasal 12

No	Perda 9/2015 Sumba Barat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda)	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG)	UU 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker)	PP 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah.	PP 16 Tahun 2021 ttg Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
						<p>ini. Kegiatan Pembangunan juga diatur secara khusus dalam Pasal 250-321 peraturan pemerintah ini yang meliputi pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pebangkaran.</p>
8.	Bab V Garis Sempadan.					<p>Dalam ketentuan PP ini, Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping. Serta dalam penjelasannya diatur bahwa GSB merupakan garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung terhadap batas as jalan, tepi sungai, tepi danau, tepi pantai, as jalan kereta api, dan/atau as jaringan listrik tegangan tinggi. Penentuan besaran jarak bebas Bangunan Gedung ini diatur dalam Pasal 23 ayat (2).</p>

No	Perda 9/2015 Sumba Barat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda)	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG)	UU 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker)	PP 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah.	PP 16 Tahun 2021 ttg Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
9.	Bab VI Penertiban IMB.					
10.	Bab VII Pembongkaran			<p>Dalam Perubahan Pasal 24 terkait UU Bangunan Gedung, khususnya dalam Perubahan Pasal 34 ayat (1) mengatur bahwa “Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran”. Selanjutnya dalam Perubahan Pasal 39 diatur alasan bangunan dibongkar.</p>		<p>Dalam ketentuan ini pembongkaran dilakukan dengan Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang dikeluarkan Pemerintah Daerah sesuai dengan standar teknis (Pasal 1 angka 40). Pembongkaran Bangunan Gedung juga termasuk dalam salah satu sanksi administratif yang dapat diterapkan bagi pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG. Dalam ketentuan PP ini juga mengatur mengenai adanya standar Pembongkaran Bangunan Gedung (Pasal 71) yang terdiri atas: penetapan, peninjauan, pelaksanaan, pengawasan dan pasca Pembongkaran Bangunan Gedung. Mengenai pembongkaran ini diatur dala, Pasal 71-79.</p>

No	Perda 9/2015 Sumba Barat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda)	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG)	UU 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker)	PP 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah.	PP 16 Tahun 2021 ttg Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
11.	Bab VIII Pengawasan dan Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan			<p>Dalam Perubahan Pasal 24 terkait UU Bangunan Gedung, khususnya dalam Perubahan Pasal 35 ayat (1) mengatur bahwa “Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan”. Selanjutnya di dalam perubahan Pasal 43 mengatur bahwa Pemerintah Pusat atau Pemda sesuai dengan kewenangannya berdasarkan NSPK menyelenggarakan pembinaan bangunan Gedung.</p>		<p>Salah satu standar teknis dari bangunan Gedung adalah standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung yang diatur dalam Pasal 58-61. Adapula berbagai jenis pengawasan yang dapat dilakukan, seperti pengawasan terhadap pembongkaran, pelaksanaan konstruksi, pengawasan teknis, pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan Gedung, pengawasan terhadap proses penyelenggaraan Bangunan Gedung, pengawasan terhadap pemenuhan standar teknis dan proses penyelenggaraan bangunan Gedung baik oleh Pemda maupun Pemerintah Pusat.</p>
12.	Bab IX Sosialisasi			<p>Dalam Perubahan Pasal 24 terkait UU Bangunan Gedung, khususnya dalam Perubahan Pasal 43 ayat (2) mengatur bahwa “Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan Gedung”.</p>		<p>Dalam ketentuan ini, pelaksanaan sosialisasi dilakukan dalam rangka pemanfaatan bangunan Gedung, pelaksanaan pembongkaran, peningkatan kesadaran anak hak, kewajiban dan peran dalam proses penyelenggaraan bangunan, dan peningkatan kapasitas aparat Pemda.</p>

No	Perda 9/2015 Sumba Barat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda)	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG)	UU 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker)	PP 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah.	PP 16 Tahun 2021 ttg Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
13.	Bab X Pembinaan dan Pengawasan Pemberian IMB.			Mengenai hal ini diatur dalam Perubahan Pasal 24 terkait UU Bangunan Gedung, khususnya dalam Perubahan Pasal 43-45.		Pembinaan dan Pengendalian oleh Pemerintah Pusat atau Pemda diatur dalam ketentuan PP ini berkaitan dengan adanya pemberian sanksi administrative dan juga pengawasan yang dilakukan sesuai dengan kewenangan atas PBG yang diterbitkan. Begitupula terkait adanya pemberian insentif dan juga disinsentif yang diatur dalam Pasal 100-101.

Pengaturan yang terbaru saat ini melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker) yang telah ditetapkan oleh Presiden Joko Widodo pada tanggal 2 November 2020. Selanjutnya beberapa peraturan peelaksana UU Ciptaker ini telah juga ditetapkan, yang mana salah satunya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang telah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Perubahan ini secara khususnya menyangkut Izin Mendirikan Bangunan diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung berdasarkan Pasal 1 angka 17 mengartikan Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung, selanjutnya di dalam Pasal 1 angka 50 mengatur bahwa 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.

Standar teknis bangunan gedung yang dimaksud ini telah sebelumnya diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang kemudian diubah dalam Pasal 24 angka 4 UU Ciptaker mengatur bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi. Ketentuan-ketentuan tersebut perihal persyaratan standar teknis bangunan gedung ini didasari pada ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang 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 penyelenggara bangunan gedung cagar Budaya (BGCB);
- f. ketentuan penyelenggara bangunan gedung fungsi khusus (BGFK);
- g. ketentuan penyelenggara bangunan gedung hijau (BGH);
- h. ketentuan penyelenggara bangunan gedung negara (BGN);
- i. ketentuan dokumen; dan
- j. ketentuan pelaku penyelenggara bangunan gedung.

Melalui penjelasan ini kemudian diketahui bahwa saat ini di rezim hukum yang baru, kita tidak lagi mengenal Izin Mendirikan Bangunan, tetapi telah diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam PBG ini berisikan 2 (dua) hal yaitu fungsi bangunan gedung dan klasifikasi bangunan gedung.

Menurut Pasal 4 ayat (2), terdapat 5 (lima) fungsi bangunan gedung yaitu hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan khusus, serta ayat (3) diatur bahwa selain itu fungsi bangunan gedung dapat berupa fungsi campuran.

Sementara dalam Pasal 9 mengatur bahwa jenis klasifikasi yang akan diterapkan pada bangunan yang dimiliki seseorang yaitu berdasarkan:

1. tingkat kompleksitas (sederhana, tidak sederhana, dan khusus);
2. tingkat permanensi (permanen dan nonpermanen);
3. tingkat risiko bahaya kebakaran (tinggi, sedang, rendah);
4. lokasi (padat, sedang, dan renggang);
5. ketinggian bangunan gedung (pencakar langit, tinggi, sedang, dan rendah);
6. kepemilikan bangunan gedung (bangunan gedung negara dan selain milik negara); dan
7. klas bangunan (ada 10 kelas bangunan).

Berbagai hal yang perlu ada dalam suatu PBG ini wajib dicantumkan dan bilamana tidak sesuai, maka pemilik bangunan gedung dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah ini.

Selain PBG yang perlu dimiliki pemilik bangunan, ada juga dua syarat lainnya yaitu Surat Bukti Kepemilikan Bangunan (SBKKBG) yang juga mencantumkan informasi mengenai kepemilikan bangunan, alamat bangunan, status hak atas tanah, nomor PBG, nomor Sertifikat Laik Fungsi (SLF), selain itu juga Sertifikat Laik Fungsi (SLF) ini diberikan oleh Pemerintah Daerah yang menyatakan kelaikan fungsi bangunan sebelum dapat dimanfaatkan atau ditempati. Menurut Pasal 297 Peraturan Pemerintah ini, SLF yang dimiliki memiliki jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tunggal dan deret, sedangkan untuk bangunan gedung lainnya jangka waktunya 5 (lima) tahun.

Ketentuan pengajuan PBG, SLF, maupun SBKBG diajukan melalui sistem informasi manajemen bangunan gedung, yang ada dalam situs www.simbg.pu.go.id. Untuk itu, sesuai dengan data SIMBG yang diperoleh dari Kabupaten Sumba Barat, terdapat data permohonan PBG dan SLF yang telah diajukan sejak 15 desember 2021 hingga 12 Juli 2022 sebanyak 39 (tiga puluh sembilan) jumlah permohonan PBG dan 9 (sembilan) pengajuan SLF, dari data tersebut telah terbit yaitu 10 (sepuluh) PBG dan 2 (dua) SLF.

Dalam praktik penyelenggaraan PBG di Kabupaten Sumba Barat ini juga telah terdapat beberapa Keputusan Bupati Sumba Barat dalam rangka menunjang kegiatan ini, diantaranya:

1. Keputusan Bupati Sumba Barat, Nomor: KEP/HK/618/2020 tentang Standar Harga Satuan Bangunan Gedung Negara, Rumah dan Pagar Negara di Kabupaten Sumba Barat;
2. Keputusan Bupati Sumba Barat, Nomor: KEP/HK/344/2022 tentang Penunjukan Penanggungjawab, Pengawas, dan Operator Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung Kabupaten Sumba Barat Tahun Anggaran 2022;
3. Keputusan Bupati Sumba Barat, Nomor: KEP/HK/398/2022 tentang Pembentukan Tim Profesi Ahli dan Tim Penilai Teknis Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung Kabupaten Sumba Barat Tahun Anggaran 2022; dan
4. Keputusan Bupati Sumba Barat, Nomor: KEP/HK/399/2022 tentang Penunjukan Penilik Bangunan Gedung Kabupaten Sumba Barat Tahun Anggaran 2022.

3.2. Kondisi yang Ada Dalam Upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat

Melalui assessment yang dilaksanakan dengan pemangku kepentingan yakni Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang,

Dinas Permukiman dan Perumahan Rakyat, maka didapatkan hasil sebagai berikut:

a. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia khususnya Penilik, Tim Profesi Ahli dan Tenaga Penilai Teknis termasuk operator SIMBG di Kabupaten Sumba Barat telah ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati Sumba Barat, Nomor: KEP/HK/398/2022 tentang Pembentukan Tim Profesi Ahli dan Tim Penilai Teknis Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung Kabupaten Sumba Barat Tahun Anggaran 2022; dan Keputusan Bupati Sumba Barat, Nomor: KEP/HK/399/2022 tentang Penunjukan Penilik Bangunan Gedung Kabupaten Sumba Barat Tahun Anggaran 2022.

Melalui diskusi disampaikan bahwa Penugasan penilik bangunan diatur berdasarkan tugas penilik bangunan melalui surat penugasan Kepala Dinas. Penilik bangunan berasal dari pejabat struktural dan jabatan fungsional umum harus dari pegawai Dinas PU yang menangani urusan bangunan gedung. Selama ini tidak ada JFT khusus sebagai salah satu kriteria dalam menjadi Penilik Bangunan, hal ini terjadi karena aturan tentang JFT Penilik Bangunan baru berlaku sehingga belum ada JFT Penilik Bangunan. Secara umum tugas Penilik adalah dalam melakukan evaluasi bangunan gedung dan melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung.

Dari hasil assessment dengan pejabat yang berwenang di bidang bangunan gedung didapatkan gambaran mengenai TPT (Tim Penilai Teknis) memiliki peran dalam aspek desain/melaksanakan kajian desain bangunan gedung, tim penilai teknis tersebut berasal dari PNS Dinas PU. Di Dinas telah memiliki TPA yang berasal dari asosiasi profesi ahli terdiri dari 2 orang dari Kabupaten Sumba Barat, tim tersebut terdiri dari asosiasi profesi, akademisi (dari kupang) dan pakar. Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diundangkan, langsung dibuatkan SK

tentang TPA, namun pada saat itu (tahun lalu-2021) belum ada anggaran sehingga TPA belum melakukan tugas terkait penyelenggaraan bangunan gedung, untuk itu tahun 2022 disediakan anggaran untuk pelaksanaan tugas TPA. Pembayaran honorarium TPA setiap bulan, karena merupakan profesi keahlian. Namun diestimasi sesuai dengan jumlah jam tugas tersebut dilakukan. Penugasan TPA dapat dilakukan secara offline atau online. Dilakukan secara online ketika pemohon mengupload gambar bangunan gedung ke dalam sistem, maka TPA dapat melakukan kajian desain bangunan gedung tersebut.

Permasalahan selama ini dalam penyelenggaraan bangunan gedung belum melibatkan masyarakat adat dalam hal konsultasi bangunan gedung yang memerlukan pertimbangan aspek adat. Selain itu juga pembiayaan/penganggaran belum sesuai karena seharusnya honor TPA dibayarkan per-jam sesuai dengan berapa lama tugas dilaksanakan

Terkait dengan sumber daya manusia, disampaikan bahwa secara kuantitas sudah mencukupi namun yang menjadi permasalahan adalah pengaturannya/formasi terkait spesifikasi pendidikan (teknik sipil/arsitek).

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat masih sangat perlu pegawai dengan kualifikasi yang dibutuhkan bagi tenaga penilik dan TPT. Saat ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat bahkan belum memiliki tenaga fungsional teknik tata bangunan dan perumahan yang sangat dibutuhkan di bidang bangunan gedung.

Selama ini penilik dan TPT belum pernah mengikuti pelatihan atau bimbingan teknis, seringkali untuk menguasai tugas dan fungsi maka pembelajaran dilakukan secara otodidak semata.

b. Penyediaan Dokumen Keterangan Rencana Kota Secara Elektronik

Selama ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat tidak menggunakan keterangan rencana kota (KRK) sebagai salah satu syarat dalam pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung namun menggunakan dokumen Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat (KKPR). KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR yang di dasarkan pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang.

Dari hasil diskusi, persyaratan yang dimintakan di dalam SIMBG dalam pengurusan PBG khususnya yang terintegrasi di sistem OSS dapat menggunakan KRK atau KKPR. Untuk penyediaan KKPR yang tidak berkaitan dengan usaha dilaksanakan di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat.

c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) merupakan pengaturan tindak lanjut dari RTRW kabupaten/kota yang digunakan untuk mengendalikan pemanfaatan suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter dengan berbagai aspek, di antaranya aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan ekosistem.

Salah satu kendala terbesar dalam mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung di Sumba Barat adalah hingga saat ini RTBL Kabupaten Sumba Barat belum disusun.

d. Rencana Manajemen Kebakaran Skala Perkotaan dan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota

Hasil assessment menyebutkan bahwa Kabupaten Sumba Barat belum memiliki Rencana Manajemen Kebakaran Skala Perkotaan dan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota.

Dalam penerapan mencegah bahaya kebakaran bangunan gedung selama ini yang berjalan di Kabupaten Sumba Barat yaitu diadakan kegiatan pembelian/pengadaan alat-alat pencegah kebakaran/peralatan proteksi kebakaran dan membagikannya kepada bangunan gedung yang rawan terjadi kebakaran seperti rumah adat, karena sebagian besar material rumah adat terbuat dari kayu dan atapnya dari alang-alang selain itu juga pemerintah daerah melakukan sosialisasi tentang proteksi kebakaran, proses evakuasi ketika terjadi kebakaran kepada pemilik gedung fasilitas umum.

e. Kaidah Arsitektur Bangunan Gedung

Kaidah arsitektural adalah penilaian keandalan bangunan gedung. Sebelum membangun bangunan harus ada konsep bentuk terkait langgam, simbol adat/budaya (nilai budaya sosial), ornament. Kaidah Arsitektur Bangunan Gedung berlaku untuk semua bangunan baik bangunan gedung pemerintahan maupun masyarakat.

Kabupaten Sumba Barat belum memiliki penetapan kawasan yang harus sesuai kaidah arsitektur bangunan gedung terutama dalam rangka melindungi dan mempertahankan nilai-nilai budaya. Disebutkan dalam hasil assessment bahwa wilayah kampung adat pada kondisi eksisting ada dan menyebar di sejumlah wilayah Kabupaten Sumba Barat.

Oleh karena itu dari peserta assessment sepakat dan mendorong agar pengaturan mengenai kaidah arsitektur bangunan dapat menjadi salah satu materi muatan rancangan peraturan daerah ini.

f. Desain Prototipe/Purwarupa

Untuk saat ini, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat belum menyediakan desain

prototipe/purwarupa baik itu untuk bangunan gedung fungsi hunian maupun bangunan gedung negara sebagaimana amanat peraturan perundang-undangan.

Mengingat pentingnya desain prototipe/purwarupa yang akan melayani masyarakat sehingga tidak perlu lagi mengeluarkan biaya desain maka desain prototipe/purwarupa yang menjadi pengaturan di dalam peraturan daerah nantinya akan menjadi dasar bagi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat untuk menyediakannya.

g. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

SIMBG selama ini dikelola di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat. Kendala yang selama ini dihadapi dalam mengelola SIMBG adalah kemampuan pemahaman masyarakat dalam mengakses dan memanfaatkan SIMBG dirasa masih minim. Selama ini sudah dilakukan sosialisasi terkait SIMBG kepada masyarakat.

Peran pemerintah daerah Sumba Barat terhadap SIMBG adalah pengelolaan permohonan persetujuan bangunan gedung (PBG). Disadari bahwa selama ini tidak ada pelatihan bagi operator SIMBG, setiap ASN yang ditugaskan sebagai operator SIMBG mempelajari sendiri/otodidak cara menggunakan aplikasi berbasis web tersebut. Kendala dalam menggunakan SIMB adalah persyaratan yang telah tercantum dalam aplikasi tersebut sangat banyak dan rumit sesuai dengan fungsi bangunan.

h. Inspeksi Bangunan Gedung

Inspeksi gedung belum pernah dilaksanakan oleh Penilik Bangunan. kegiatan inspeksi bangunan gedung baru dianggarkan tahun ini (tahun 2022) dan akan dilakukan jika ada permohonan dari masyarakat/pemilik bangunan, namun selama ini tidak ada permohonan dari masyarakat.

Tidak ada intervensi pemerintah dalam melakukan pembongkaran bangunan gedung karena usia bangunan gedung,

tidak laik fungsi dan lain-lain, hal tersebut karena ketidaktahuan masyarakat terhadap aturan yang ada, sehingga masyarakat membongkar bangunannya sendiri.

i. Persetujuan Bangunan Gedung

PBG merupakan hal yang baru 2 tahun ini berjalan menggantikan IMB yang selama ini berlaku. Pengurusan PBG selama ini secara sistem menggunakan SIMBG yang juga terintegrasi dengan OSS. Retribusi PBG masih menggunakan dasar pungutan dalam retribusi IMB yang pemberlakuannya terbatas sampai dengan tahun 2024 berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Disadari bahwa masih banyak masyarakat Kabupaten Sumba Barat yang belum mengetahui mengenai PBG dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, oleh karena itu peningkatan kesadaran masyarakat perlu dilaksanakan agar mendorong peningkatan kepemilikan PBG.

j. Sertifikat Laik Fungsi dan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

SLF dan SBKKBG merupakan satu kesatuan yang diproses secara sistem di SIMBG. Hingga saat ini -Sudah menerbitkan 2 sertifikat laik fungsi. Terkait penyelenggaraan penerbitan SLF, masyarakat masih belum mengerti tahapan dalam proses permohonan sampai pada tahap penerbitan sertifikat laik fungsi

Kondisi kepemilikan SBKKBG dilaam hasil assessment diungkapkan bahwa Dinas belum pernah mengeluarkan surat bukti kepemilikan bangunan gedung karena dalam aplikasi item/menu aplikasi terkait surat bukti kepemilikan bangunan gedung masih terkunci.

k. Pembinaan Bangunan Gedung

Upaya pembinaan bangunan gedung belum secara maksimal dilaksanakan. Keterlibatan masyarakat masih perlu ditingkatkan dengan sosialisasi dan penyuluhan mengenai

pentingnya pemenuhan syarat standar teknis bangunan gedung sebelum membangun rumah.

Upaya ini disadari juga perlu penganggaran dan koordinasi dengan semua pihak dan bukan saja tanggung jawab dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat semata.

Pembinaan selama ini dilakukan dalam bentuk sosialisasi dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat belum semua didasakan pada SOP terkait pelayanan pada Dinas PU dan hal yang menjadi penting untuk diadakan adalah pemberian penghargaan/insentif dan disinsentif yang diberikan terkait penyelenggaraan PBG.

l. Pembongkaran

Selama ini belum pernah dilaksanakan pembongkaran khususnya terhadap bangunan liar yang tidak memiliki PBG. Alasannya karena dasar hukum pelaksanaan pembongkaran belum ada. Oleh karena itu, dengan adanya perda ini maka dapat menjadi dasar hukum upaya pengendalian dan penegakan hukum bagi bangunan yang tidak memiliki PBG atau melanggar ketentuan mengenai tata ruang untuk dibongkar.

m. Peran Serta Masyarakat

Pelibatan masyarakat mulai dari perencanaan hingga dalam pengawasan akan sangat membantu tugas dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat.

Di dinas belum ada ruang khusus untuk menerima pengaduan bagi masyarakat. Jika ada pengaduan dari masyarakat maka diarahkan ke dinas tata ruang, Dinas PU hanya mempunyai kewenangan terkait teknis gedung, sehingga jika ada pengaduan masyarakat terkait penertiban bangunan maka bukan menjadi kewenangan Dinas PU.

Sebelum diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, ada pengaduan masyarakat terkait bangunan sarang burung wallet sehingga mengganggu tetangga di sekitar

bangunan tersebut, sebelum adanya PP 16 Tahun 2021, Dinas PU bisa mengintervensi dari aspek teknisnya, namun sulit mengambil keputusan karena dalam pengerjaan bangunan Dinas PU tidak mengikuti prosesnya dari awal sesuai desainnya. Penyelesaian kasus tersebut pada tingkat kelurahan, dan bangunan tersebut juga belum ada IMB, sehingga untuk melakukan penegakan sangat sulit jika bangunan tersebut sudah dibangun.

3.1. Permasalahan yang Dihadapi dalam Upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Sumba Barat

Beberapa permasalahan yang dihadapi dalam upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Sumba Barat meliputi:

1. Belum adanya dokumen RBTL yang sangat vital sebagai dasar dalam perencanaan pembangunan perkotaan yang sesuai dengan rencana tata ruang'
2. Perlunya peningkatan kualitas dan kuantitas SDM disertai dengan peningkatan peran dan fungsi kelembagaan dalam melaksanakan tugas di sub-urusan bangunan gedung;
3. Belum memadainya sarana dan prasarana yang mendukung penyelenggaraan bangunan gedung;
4. Keterbatasan dana yang diperlukan dan masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan lainnya;
5. Masih kurangnya penggunaan norma, standar, pedoman dan manual dalam pelaksanaan tugas Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat;
6. Kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah maupun dengan pihak lain, selama ini upaya penyelenggaraan bangunan gedung masih bersifat parsial; dan
7. Kurangnya dukungan partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung.

4. Implikasi Penerapan Substansi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat Dan Beban Keuangan Daerah

Pemberlakuan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung akan mendatangkan implikasi dalam aspek kehidupan masyarakat serta beban keuangan daerah. Untuk itu, berikut ini diuraikan kajian terhadap implikasi dalam kedua aspek tersebut.

1. Aspek Kultur, akan mengubah dan mendorong perilaku masyarakat khususnya pemilik bangunan gedung untuk memiliki kesadaran dan kemauan melakukan pembangunan bangunan gedung di Kabupaten Sumba Barat dengan memperhatikan syarat standar teknis bangunan karena adanya peraturan daerah mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Masyarakat juga akan berkembang pada pola pikir untuk ikut serta dalam pembangunan bangunan gedung yang aman dan nyaman karena dengan adanya peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung semakin memberikan jaminan kepastian hukum dengan pengaturan yang spesifik;
2. Aspek hukum, bahwa keberadaan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung menjadi dasar yuridis bagi tiap perangkat daerah dan juga pemangku kepentingan yang lain di bidang bangunan gedung dalam melaksanakan Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara terintegrasi dan terkoordinasi.
3. Beban Keuangan Daerah, bahwa keberadaan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung akan mendatangkan pendapatan asli daerah melalui retribusi PBG secara tidak langsung namun juga akan memberikan beban keuangan Daerah dalam hal pengalokasian anggaran bagi pelaksanaan program dan kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung misalnya alokasi anggaran untuk memberikan kompensasi, insentif, biaya pendidikan bagi peningkatan kapasitas dan sebagainya. Namun jika dilihat dari aspek kemanfaatan, maka beban keuangan daerah tersebut setimpal dengan manfaat yang akan didapati terutama yang berasal dari pendapatan asli daerah melalui retribusi PBG yang akan menjadi modal pembangunan daerah kabupaten Sumba Barat.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kabupaten Sumba Barat perlu adanya jaminan kepastian hukum melalui peraturan daerah. Sejumlah pengaturan pada peraturan daerah mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus disesuaikan dengan kewenangan dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Hierarki perundang-undangan di Indonesia seperti yang diatur dalam Undang-undang 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, khususnya pada Pasal 7 ayat (1) mengatur 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.

Kemudian di ayat (2) mengatur bahwa “Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”. Selanjutnya dalam Pasal 8 diatur bahwa:

- (1) *Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.*
- (2) *Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.*

Dari pengaturan ini diketahui bahwa dalam rangka mengatur dasar kewenangan pembentukan suatu peraturan perundang-undangan perlu melihat kembali pengaturannya agar tidak keliru dan tumpang tindih dalam pengaturannya. Dikaitkan dengan hal ini, maka dalam menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah, maka peraturan perundang-undangan yang terkait, meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Upaya penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung pada hakekatnya untuk mewujudkan tujuan negara Republik Indonesia yang termaktub dalam alinea IV Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “... yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum ...”. Agar tujuan tersebut dapat tercapai dan merata di seluruh pelosok daerah maka kewenangan penyelenggaraan pemerintahan yang semula berada di pusat, kemudian diberikan kepada daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya. Konsep otonomi daerah muncul sebagai salah satu pembaharuan pola bernegara setelah adanya reformasi, yakni perubahan dari sistem yang sentralistik ke model desentralisasi.

Dasar hukum desentralisasi tercantum dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan 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 ayat (2) menyebutkan secara jelas dan tegas bahwa “Pemerintah daerah provinsi, daerah Kabupaten, dan Kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan”. Berdasarkan pasal tersebut dapat kita pahami bahwa pemerintah daerah adalah pemerintahan otonom yang berada dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, artinya bahwa dalam negara kesatuan, kedaulatan hanya ada pada pemerintahan negara atau pemerintahan nasional dan tidak ada kedaulatan pada daerah, seluas apapun otonomi yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada daerah, tanggung jawab akhir dalam

penyelenggaraan pemerintahan daerah akan tetap berada ditangan pemerintah pusat.

Pelaksanaan otonomi daerah diatur dalam Pasal 18 ayat (5) dan ayat (6) yang menyebutkan bahwa “Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintahan Pusat”. “Pemerintah daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung didasarkan pada kewenangan pemerintah daerah untuk menetapkan peraturan daerah yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi daerah di bidang bangunan gedung.

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No.28/2002) 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.

Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Bangunan Gedung.

Di tahun 2020 dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja maka terdapat sejumlah pasal yang dihapus serta diubah sebagaimana yang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Perubahan Pasal di UU NO.28/2002 Oleh UU No.11/2020

UU NO.28/2002	UU No.11/2020	Keterangan
Pasal 1 angka 11, angka 14, dan angka 15	diubah	Defenisi pengkaji teknis, pemerintah pusat dan pemerintah daerah
Pasal 1	3 (tiga) angka baru, yakni angka 16, angka 17, dan angka 18	Defenisi penyedia jasa konstruksi, profesi ahli dan penilik bangunan
Pasal 5	Diubah	Dari 7 ayat menjadi 2 ayat. Delegasi ketentuan lebih ke PP
Pasal 6	Diubah	<ul style="list-style-type: none"> • Penyesuaian fungsi bangunan gedung yang awalnya RTRW diubah ke RDTR • IMB menjadi PBG. • Perubahan kembali harus persetujuan pemerintah pusat yg awalnya adalah pemda.
Pasal 7	Diubah	Syarat administratif dan syarat teknis digantikan dengan syarat standr teknis bangunan gedung
Pasal 8-Pasal 14	Dihapus	Pengaturan sejumlah persyaratan dihapus
Pasal 15	Diubah	Kata “persyaratan” dihapus dari kalimat pengendalian dampak lingkungan
Pasal 16-Pasal 33	Dihapus	Sejumlah pengaturan mengenai persyaratan dihapus
Pasal 34	Diubah	<ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan peryaratan mengacu pada standar teknis BG • Perubahan dalam penyelenggara bangunan gedung menambahkan Penilik, profesi Ahli dan pengkaji teknis
Pasal 35	Diubah	<ul style="list-style-type: none"> • Tahapan pembangunan BG • Penambahan ayat
Pasal 36	Dihapus	Pengesahan rencana teknis bangunan gedung
Diantara pasal 36 dan Pasal 37	Penyisipan 2 pasal yakni pasal 36A dan Pasal 36B	<ul style="list-style-type: none"> • PBG • NSPK • Sistem elektronik
Pasal 37	Diubah	Syarat laik fungsi menjadi SLF
Diantara Pasal 37 dan Pasal 38	Penyisipan 1 pasal yakni Pasal 37A	Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pemanfaatan

UU NO.28/2002	UU No.11/2020	Keterangan
		bangunan gedung diatur dalam Peraturan Pemerintah.
Pasal 39	Diubah	<ul style="list-style-type: none"> • IMB diganti PBG • Menambahkan syarat pembongkaran: ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dan rencana teknis bangunan gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi bangunan gedung.
Pasal 40	Diubah	<ul style="list-style-type: none"> • IMB diubah menjadi PBG • Penambahan kewajiban pemilik bangunan gedung: menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan pengkajian teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perUU untuk melaksanakan pekerjaan terkait bangunan gedung.
Pasal 41	Diubah	Mengubah hak dan kewajiban pemilik dan/atau pengguna BG
Pasal 43	Diubah	Pembinaan ditambahkan pemda sesuai NSPK
Pasal 44	Diubah	Menambahkan subyek hukum yang dikenai sanksi: Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Penilik, pengkaji teknis, dan/atau pengguna BG pemilik
Pasal 45	Diubah	Menghapus sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
Pasal 46	Diubah	Ketentuan sanksi pidana
Diantara Pasal 47 dan Pasal 48	Disisipkan Pasal 47A	Kewenangan pemerintah pusat menetapkan prototipe BG

Pengaturan dalam undang-undang ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat

untuk dapat memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

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.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (UU No.24/2007) Undang-Undang tentang Penanggulangan Bencana pada prinsipnya mengatur tahapan bencana meliputi pra bencana, saat tanggap darurat dan pasca bencana. Materi muatan Undang-undang ini berisikan ketentuan-ketentuan pokok sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan penanggulangan bencana merupakan tanggung jawab dan wewenang Pemerintah dan pemerintah daerah, yang dilaksanakan secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh.
2. Penyelenggaraan penanggulangan bencana dalam tahap tanggap darurat dilaksanakan sepenuhnya oleh badan nasional penanggulangan bencana dan badan penanggulangan bencana daerah. Badan penanggulangan bencana tersebut terdiri dari unsur pengarah dan unsur pelaksana. Badan nasional penanggulangan bencana dan badan penanggulangan bencana daerah mempunyai tugas dan fungsi antara lain pengkoordinasian penyelenggaraan penanggulangan bencana secara terencana dan terpadu sesuai dengan kewenangannya.
3. Penyelenggaraan penanggulangan bencana dilaksanakan dengan memperhatikan hak masyarakat yang antara lain mendapatkan

bantuan pemenuhan kebutuhan dasar, mendapatkan perlindungan sosial, mendapatkan pendidikan dan keterampilan dalam penyelenggaraan penanggulangan bencana, berpartisipasi dalam pengambilan keputusan.

4. Kegiatan penanggulangan bencana dilaksanakan dengan memberikan kesempatan secara luas kepada lembaga usaha dan lembaga internasional.
5. Penyelenggaraan penanggulangan bencana dilakukan pada tahap pra bencana, saat tanggap darurat, dan pasca bencana, karena masing- masing tahapan mempunyai karakteristik penanganan yang berbeda.
6. Pada saat tanggap darurat, kegiatan penanggulangan bencana selain didukung dana APBN dan APBD juga disediakan dana siap pakai dengan pertanggungjawaban melalui mekanisme khusus.
7. Pengawasan terhadap seluruh kegiatan penanggulangan bencana dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat pada setiap tahapan bencana, agar tidak terjadi penyimpangan dalam penggunaan dana penanggulangan bencana.
8. Untuk menjamin ditaatinya undang-undang ini dan sekaligus memberikan efek jera terhadap para pihak, baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan sehingga menyebabkan terjadinya bencana yang menimbulkan kerugian, baik terhadap harta benda maupun matinya orang, menghambat kemudahan akses dalam kegiatan penanggulangan bencana, dan penyalahgunaan pengelolaan sumber daya bantuan bencana dikenakan sanksi pidana, baik pidana penjara maupun pidana denda, dengan menerapkan pidana minimum dan maksimum.

Dengan materi muatan sebagaimana disebutkan diatas, Undang-Undang ini diharapkan dapat dijadikan landasan hukum yang kuat dalam penyelenggaraan penanggulangan bencana sehingga penyelenggaraan penanggulangan bencana dapat dilaksanakan secara terencana, terkoordinasi, dan terpadu.

Kaitan antara Penanggulangan Bencana dengan penyelenggaraan bangunan gedung yakni wewenang pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penanggulangan bencana meliputi: pembuatan perencanaan

pembangunan yang memasukkan unsur-unsur kebijakan penanggulangan bencana (Pasal 9 huruf b). Ketentuan di dalam Pasal 40 ayat (3) mengenai (3) Setiap kegiatan pembangunan yang mempunyai risiko tinggi yang menimbulkan bencana dilengkapi dengan analisis risiko bencana sebagai bagian dari usaha penanggulangan bencana sesuai dengan kewenangannya.

4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Bangunan gedung yang merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi tidak dapat dipisahkan dari ruang di mana bangunan gedung itu berada, karena dalam konteks Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No.26/2007) pembangunan gedung merupakan salah satu tahapan aktivitas pemanfaatan ruang. Keberadaan bangunan gedung dalam ruang tertentu bukan hanya sebatas beradanya, tetapi juga saling berpengaruh secara bertimbal balik dengan ruang dan lingkungan di mana bangunan gedung itu berada. Karena itu, pembangunan sebuah bangunan gedung tidak dapat dilepaskan dari tujuan membangun tata ruang yang selaras, serasi dan seimbang dengan lingkungan hidup.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No.26/2007) di dalam penjelasan umum menegaskan bahwa Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan. Dalam Undang- Undang ini, penataan ruang

didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah.

Upaya pembangunan bangunan gedung harus menyesuaikan dengan rencana tata ruang di ditetapkan di daerah. Di dalam Pasal 26 ayat (2) menyebutkan Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman untuk:

- a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
- c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten;
- d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor;
- e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; dan
- f. penataan ruang kawasan strategis kabupaten.

Kemudian di dalam ayat (3) menyatakan bahwa Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.

Pasal 35 UU No.26/2007 mengatur bahwa Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat (2) bahwa Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut Pasal 61 menyebutkan Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;

- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (UU No.11/2010) di dalam penjelasan umum menyebutkan bahwa penyusunan UU No.11/2010 tidak sekadar mengatur pelestarian Benda Cagar Budaya, tetapi juga berbagai aspek lain secara keseluruhan berhubungan denganinggalan budaya masa lalu, seperti bangunan dan struktur, situs dan kawasan, serta lanskap budaya yang pada regulasi sebelumnya tidak secara jelas dimunculkan. Di samping itu, nama Cagar Budaya juga mengandung pengertian mendasar sebagai perlindungan warisan hasil budaya masa lalu yang merupakan penyesuaian terhadap pandangan baru di bidang ilmu pengetahuan dan teknologi.

Cagar budaya berupa benda, bangunan, struktur, situs, dan kawasan. Pasal 1 angka 3 menyebutkan defenisi Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap.

Kaitan yang erat antara UU No.11/2010 dengan penyelenggaraan bangunan gedung yaitu pengacuan di dalam pasal 83 ayat (3) UU No.28/2002 yang menyebutkan ketentuan pelestarian bangunan gedung cagar budaya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut kemudian merujuk pada Bab VII: Pelestarian meliputi Pasal 53 sampai dengan Pasal 94 UU No.11/2010.

Salah satu kewenangan pemerintah daerah lainnya di bidang bangunan gedung terkait dengan bangunan cagar budaya yaitu sebagaimana diatur di dalam Pasal 77 ayat (5) UU No.11/2010 yang menyebutkan bahwa Pemugaran Bangunan Cagar Budaya dan Struktur Cagar Budaya wajib memperoleh izin Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Selain itu juga pengaturan di dalam UU No.28/2002 mengenai konsultasi perencanaan dalam hal BGCB, TPA melibatkan tenaga ahli cagar budaya.

6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali Terakhir Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Dan Pemerintahan Daerah

Undang-Undang ini merupakan dasar hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tujuan Pemberian otonomi kepada Daerah adalah untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Pemberian insentif dan kemudahan berinvestasi merupakan salah satu wujud dari penyelenggaraan pemerintahan daerah agar tercapainya tujuan negara sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu kesejahteraan masyarakat.

Pembangunan bangunan gedung dapat menjadi indikator dari Peningkatan perekonomian di daerah. Peran pemerintah daerah dalam mendukung peningkatan perekonomian di daerah melalui Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah dengan memberikan keseimbangan antara hak berkembang dan bertempat tinggal dengan kewajiban pemilik bangunan gedung dalam membangun sesuai dengan standar teknis bangunan karena akan berdampak pada keselamatan manusia.

Secara tersirat dapat kita lihat pembagian sub urusan pemerintahan konkuren antara pemerintah pusat dan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota dalam Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung berada pada Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Sub-Urusan Bangunan Gedung.

7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Pengaturan di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No.2/2017) dilakukan beberapa penyesuaian guna mengakomodasi kebutuhan hukum yang terjadi dalam praktik empiris di masyarakat dan dinamika legislasi yang terkait dengan penyelenggaraan jasa konstruksi. UU No.2/2017 memberikan pengaturan meliputi cakupan Jasa Konstruksi; kualifikasi usaha Jasa Konstruksi; pengembangan layanan usaha Jasa Konstruksi; pembagian tanggung jawab dan kewenangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan, Jasa Konstruksi; penguatan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi; pengaturan tenaga kerja konstruksi yang komprehensif baik tenaga kerja konstruksi lokal maupun asing; dibentuknya sistem informasi Jasa Konstruksi yang terintegrasi; dan perubahan paradigma kelembagaan sebagai bentuk keikutsertaan masyarakat Jasa Konstruksi dalam penyelenggaraan jasa Konstruksi; serta penghapusan ketentuan pidana dengan menekankan pada sanksi administratif dan aspek keperdataan dalam hal terjadi sengketa antar para pihak.

Untuk menjamin keberlanjutan proses penyelenggaraan jasa konstruksi, UU No.2/2017 mengatur bahwa terhadap adanya dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran oleh pengguna jasa dan/atau penyedia jasa, proses pemeriksaan hukum dilakukan dengan tidak mengganggu atau menghentikan proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Dalam hal dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran terkait dengan kerugian negara, pemeriksaan hukum hanya dapat dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dari lembaga negara yang berwenang.

Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Konsultasi konstruksi adalah layanan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan, dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang

meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.

Pasal 8 UU No.2/2017 menyebutkan bahwa Kewenangan Pemerintah Daerah kabupaten/kota dilaksanakan sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat pada sub- urusan Jasa Konstruksi meliputi:

- a. penyelenggaraan pelatihan tenaga terampil konstruksi;
- b. penyelenggaraan sistem informasi Jasa Konstruksi cakupan daerah kabupaten/kota;
- c. penerbitan Perizinan Berusaha kualifikasi kecil, menengah, dan besar; dan
- d. pengawasan tertib usaha, tertib penyelenggaraan, dan tertib pemanfaatan Jasa Konstruksi.

Lebih lanjut di dalam Pasal 9 menegaskan bahwa dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 8, Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dapat melibatkan masyarakat Jasa Konstruksi.

Secara prinsip penyelenggaraan jasa konstruksi sangat erat kaitannya dengan penyelenggaraan bangunan gedung khususnya dalam kegiatan pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian pembangunan bangunan gedung.

8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Lingkup pengaturan Undang-Undang tentang Arsitek mencakup layanan Praktik Arsitek, persyaratan Arsitek, Arsitek Asing, hak dan kewajiban, organisasi profesi, pembinaan Arsitek, dan sanksi administratif. Undang-Undang ini mengatur bahwa Arsitek adalah seseorang yang melakukan praktik Arsitek untuk menghasilkan karya Arsitektur meliputi perencanaan, perancangan, pengawasan, dan/atau pengkajian untuk bangunan dan lingkungannya, serta yang terkait dengan kawasan dan kota.

Dalam Undang-Undang ini diatur pula bahwa bagi setiap Arsitek yang akan melakukan Praktik Arsitek harus memenuhi persyaratan mulai dari

persyaratan pendidikan atau program profesi, registrasi, Lisensi bagr Arsitek, dan Pengembangan Profesi berkelanjutan.

UU No.6/2017 memiliki kaitan erat dengan penyelenggaraan bangunan gedung dalam hal perancangan bangunan gedung dan lingkungannya. Ketentuan ini dapat dilihat dalam Pasal 4 yang menyebutkan:

Pasal 4

- (1) Layanan Praktik Arsitek berupa penyediaan jasa profesional terkait dengan penyelenggaraan kegiatan Arsitek.
- (2) Lingkup layanan Praltik Arsitek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyusunan studi awal Arsitektur;
 - b. **perancangan bangunan gedung** dan lingkungannya;
 - c. pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya;
 - d. perancangan tata bangunan dan lingkungannya;
 - e. penyusunan dokumen perencanaan teknis; dan/atau
 - f. pengawasan aspek Arsitektur pada pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Selain layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), layanan Praktik Arsitek dapat dilakukan secara bersama dengan profesi lain.
- (4) Layanan Praktik Arsitek sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. perencanaan kota dan tata guna lahan;
 - b. manajemen proyek dan manajemen konstruksi;
 - c. pendampingan masyarakat; dan/atau
 - d. konstruksi lain.

9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Agar penyelenggaraan bangunan gedung dalam ruang tertentu dapat mewujudkan keselarasan, keserasian, dan keseimbangan dengan lingkungan alam, maka aktivitas pembangunan sebuah bangunan gedung sejak awal perencanaannya harus dilakukan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan agar kelestarian fungsi lingkungan dapat terpelihara. Sehubungan dengan itu, setia pembangunan sebuah bangunan gedung harus memperhitungkan dampak yang mungkin terjadi yang akan menimpa lingkungan hidup.

Pembangunan bangunan gedung harus memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan lingkungan hidup. Pasal 22 ayat (1) UU

No.32/2009 menyebutkan Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal.

Rincian usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup kemudian ditindaklanjuti di dalam Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2021 tentang Daftar Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup Atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (Permen LHK No.4/2021).

Lampiran I Permen LHK No.4/2021 tersebut menyebutkan jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki AMDAL, UKL-UPL dan SPPL antara lain konstruksi bangunan dan konstruksi gedung hunian.

10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi (PP NO.14/2021), ditetapkan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 52 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Di penjelasan umum, disebutkan bahwa Peraturan Pemerintah ini disusun untuk menindaklanjuti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan melakukan beberapa perubahan dan inovasi. Perubahan dan inovasi meliputi penyederhanaan proses bisnis persyaratan usaha, dimana permohonan pemenuhan persyaratan berusaha yaitu nomor induk berusaha dan sertifikat melalui satu pintu yaitu *Online single submission* (OSS). Perkuatan peran Masyarakat Jasa Konstruksi dimana Lembaga Sertifikasi Profesi (LSP) menyelenggarakan Sertifikasi Kompetensi Kerja dan Lembaga Sertifikasi Badan Usaha (LSBU) menyelenggarakan sertifikasi badan usaha. Sistem informasi pada LSP dan LSBU akan terintegrasi dengan OSS untuk mempercepat akses data. Integrasi data

antarsistem informasi akan mengoptimalkan penggunaan data yang valid, akurat, mutakhir, terpadu, dapat dipertanggungjawabkan, mudah diakses, dan dibagikan. Konsolidasi kompetensi kerja Konstruksi yang diterbitkan oleh LSP terlisensi oleh lembaga independen sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan keprofesian untuk diakui sebagai Sertifikat Kompetensi Kerja Konstruksi. Perkuatan penerapan prinsip Konstruksi Berkelanjutan dan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan Konstruksi dengan adanya kriteria pemenuhan aspek Konstruksi Berkelanjutan pada setiap tahapan penerapan prinsip Konstruksi Berkelanjutan. Penerapan SMK dengan mengintegrasikan keamanan dan Keselamatan Konstruksi, mutu, dan lingkungan ke dalam norma dokumen Rencana Mutu Pelaksanaan Kontrak (RMPK), Program Mutu, Rencana Kerja Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan (RKPPL), dan Rencana Manajemen Lalu Lintas Pekerjaan (RMLLP) menjadi bagian dari penerapan SMK.

Kewenangan pemerintah daerah diatur di dalam angka 5 yang mengubah Pasal 9 dengan bunyi:

- (5) Kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota pada sub-urusan jasa Konstruksi yang meliputi:
 - a. Penyelenggaraan pelatihan tenaga terampil konstruksi;
 - b. Penyelenggaraan sistem informasi jasa konstruksi cakupan daerah kabupaten/kota;
 - c. Penerbitan perizinan berusaha bidang jasa konstruksi nasional kualifikasi kecil, menengah dan besar; dan
 - d. Pengawasan tertib usaha, tertib penyelenggaraan dan tertib pemanfaatan jasa konstruksi, dilaksanakan sesuai dengan norma, standar, prosedur dan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

PP No.16/2021 mencabut dan menyatakan tidak berlaku Peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. PP No.16/2021 ditetapkan 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 pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung setragaimana 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.

Peraturan Pemerintah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, Penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 1 angka 1 PP No.16/2021 menyebutkan 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.

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. Pelayanan pemrosesan dan pemberian Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Beberapa kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah yang diatur di dalam PP No.16/2021 meliputi:

1. Penerbitan dan penyediaan Keterangan Rencana Kota secara elektronik (Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 19 ayat (4));
2. Sebagai pelaksana SBKKBG (pasal 1 angka 23);
3. Pemberian PBG (Pasal 1 angka 40);
4. Penunjukan TPA (Pasal 1 angka 52);
5. Pembentukan TPT (pasal 1 angka 53);
6. Penyusunan RTBL (Pasal 25 ayat (1));
7. Penyusunan dan penerapan rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota (Pasal 31 ayat (10));
8. Pelaksanaan inspeksi untuk dapat melanjutkan pekerjaan pada tahap berikutnya (Pasal 59 ayat (11));
9. Kewenangan memberikan konsultasi pada pekerjaan perawatan pada BG bersejarah atau BGCB;
10. Pengesahan dokumen rencana teknis perlindungan dan/atau rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan untuk BGCB (Pasal 92 ayat (2));
11. Mengeluarkan PBG khusus cagar budaya (Pasal 92 ayat (3));
12. Pelaporan pelaksanaan BGCB yang dilestarikan (Pasal 92 ayat (5));
13. Pengendalian pelaksanaan pelestarian BGCB (Pasal 94 ayat (1));
14. Persetujuan pembongkaran BGCB (Pasal 97 ayat (4));
15. Pemberian kompensasi, insentif dan disinsentif bagi BGCB yang dilestarikan (Pasal 98-Pasal 102);
16. Memberikan bantuan pendampingan bagi penyelenggaraan H2M (Pasal 119 ayat (1));
17. Penyusunan rencana aksi implementasi BGH (Pasal 119 ayat (3));
18. Pemberian rekomendasi, penerbitan sertifikat dan plakat BGH (Pasal 10 ayat (1), ayat (7) dan ayat (8));
19. Pemberian insentif bagi BGH (Pasal 122 ayat (1));
20. Penetapan perencanaan teknis dengan desain prototipe/purwarupa pada pelaksanaan BGN dengan sumber pendanaan berasal dari APBD dan/atau perolehan lainnya yang

sah yang akan menjadi barang milik daerah (pasal 147 ayat (1) huruf c);

21. Penetapan perencanaan teknis dengan desain sayembara pada pelaksanaan pembangunan BGN (Pasal 148 ayat (1) huruf a);
22. Penentuan tingkat kerusakan bangunan (Pasal 150 ayat (3));
23. Kewenangan memberikan konsultasi terhadap biaya perawatan (Pasal 161 ayat (3));
24. Penyampaian rencana pelaksanaan konstruksi oleh Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi kepada pemda (Pasal 193);
25. Membentuk sekretariat TPA, TPT dan penilik (Pasal 237);
26. Biaya honorarium TPA, TPT dan Penilik (Pasal 242);
27. Retribusi PBG (Pasal 261);
28. Inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi BG;
29. Mengentikan pelaksanaan konstruksi (Pasal 268 ayat (4));
30. Penerbitan surat keterangan pemanfaatan sementara (Pasal 302 ayat (4));
31. Pengawasan terhadap pemanfaatan BG (Pasal 313 ayat (1));
32. Menunjuk penyedia jasa pembongkaran BG ada biaya pemilik (Pasal 317 ayat (3));
33. Memberikan persetujuan pembongkaran (Pasal 318 ayat (1));
34. Melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat sekitar BG sebelum pelaksanaan pembongkaran (Pasal 321 ayat (3));
35. Pembinaan penyelenggaraan BG melalui SIMBG (Pasal 326);
36. Pengguna SIMBG (Pasal 326 ayat (4));
37. Pelaporan masyarakat kepada Pemda (Pasal 328 ayat (5));
38. Tindak lanjut laporan masyarakat (Pasal 329);
39. Masyarakat memberikan masukan kepada pemda (Pasal 332);
40. Memfasilitasi pembahasan dengar pendapat publik terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat (Pasal 334);
41. Pembinaan bangunan gedung (Pasal 336 ayat (4) huruf a dan huruf c jo. Pasal 341- Pasal 345);

PP No.16/2021 menyebutkan Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan (PermenPUPR No.19/2021) ditetapkan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 102 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pasal 1 angka 9 menyebutkan definisi dari 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. BGCB Yang Dilestarikan adalah BGCB yang melalui upaya dinamis dipertahankan keberadaan dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkannya.

Di dalam Pasal 2 menyebutkan PermenPUPR No.19/2021 ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi pemerintah, Pemerintah Daerah, serta masyarakat dalam melaksanakan upaya-upaya Pelestarian BGCB. Tujuan dari PermenPUPR No.19/2021 ini adalah agar BGCB Yang Dilestarikan memenuhi Standar Teknis BGCB dan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. Standar Teknis BGCB yang dilestarikan;
- b. proses Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
- c. pemberian Kompensasi, Insentif dan Disinsentif pada BGCB yang dilestarikan;
- d. peran masyarakat;
- e. pembinaan; dan

f. pendanaan.

Ketentuan lebih rinci mengenai penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari PermenPUPR No.19/2021 ini.

Keseluruhan pasal demi pasal sesuai dengan kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota menjadi rujukan dalam penyusunan rancangan peraturan daerah ini sehingga di dalam penyusunan perda ini tidak lagi mengulang apa yang sudah diatur di dalam PermenPUPR No.19/2021 ini.

13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (PermenPUPR No.21/2021) ditetapkan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 123 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pasal 1 angka 2 menyebutkan definisi 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.

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. ordo pemenuhan standar teknis BGH;
- b. tata cara penilaian kinerja BGH;
- c. pemingkatan dan sertifikasi BGH; dan
- d. pembinaan BGH.

Keseluruhan pasal demi pasal sesuai dengan kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota menjadi rujukan dalam penyusunan rancangan peraturan daerah ini sehingga di dalam penyusunan perda ini tidak lagi mengulang apa yang sudah diatur di dalam PermenPUPR No.21/2021 ini.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

1. Landasan Filosofis

Secara filosofis, upaya pembangunan perekonomian negara Indonesia didasarkan pada tujuan dari negara Republik Indonesia sebagaimana termaktub pada Pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) khususnya Alinea ke empat, yaitu “.....melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.....”.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung diselenggarakan bagi keamanan dan keselamatan manusia yang memanfaatkan bangunan gedung sebagai fasilitas di dalam hampir sebagian besar aktifitas yang ada. Dengan adanya keamanan dan keselamatan serta juga keseimbangan antara pembangunan bangunan gedung dengan lingkungan disekitar maka peran pemerintah dan pemerintah daerah dalam melindungi dan memajukan kesejahteraan umum telah dapat tercapai.

Berdasarkan penjelasan di atas maka landasan filosofis Rancangan Peraturan Daerah Sumba Barat tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu “bahwa pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab dalam mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang aman, nyaman dan serasi dengan lingkungan sebagaimana amanat Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”.

2. Landasan Sosiologis

Rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat menjadi solusi baik jangka pendek maupun jangka panjang yang selama ini menjadi kebutuhan masyarakat Kabupaten Sumba Barat. Terdapat berbagai permasalahan yang harus dilakukan intervensi di sub-urusan bangunan gedung sebagaimana kewenangan pemerintah daerah yang sebagaimana hasil assessment diantaranya permasalahan minimnya kuantitas dan kualitas sumber daya manusia, anggaran yang terbatas, kurangnya sarana dan prasarana yang memadai, belum adanya koordinasi antar pemangku kepentingan termasuk di dalamnya antar perangkat daerah dalam

melaksanakan upaya penyelenggaraan bangunan gedung, kesadaran masyarakat dalam memiliki dokumen PBG sebelum pembangunan bangunan gedung, belum adanya dasar hukum yang menjadi legitimasi dalam melaksanakan pembongkaran serta permasalahan lainnya.

Dengan adanya peraturan daerah ini diharapkan dapat menggerakkan seluruh pemangku kepentingan bagi pemerintah daerah, masyarakat maupun asosiasi/lembaga di bidang jasa konstruksi dan profesi agar dapat secara terencana, terpadu dan berkelanjutan dalam mendorong terwujudnya penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana amanat peraturan perundang-undangan.

Pengaturan mengenai penyelenggaraan bangunan gedung diharapkan akan mempengaruhi kebiasaan masyarakat dalam melaksanakan pembangunan bangunan gedung terutama dalam memenuhi syarat-syarat dalam PBG dan pelibatan peran serta masyarakat dalam menjaga dan mengawasi penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana amanat yang diatur di dalam peraturan daerah ini.

Dengan dasar pemikiran tersebut, landasan sosiologis dari upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu “bahwa upaya penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Sumba Barat dilaksanakan secara terencana, terintegrasi dan berkelanjutan dengan melibatkan peran seluruh pemangku kepentingan guna mewujudkan masyarakat Kabupaten Sumba Barat yang aman dan sejahtera”.

3. Landasan Yuridis

Rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk melaksanakan sejumlah atribusi kewenangan diantaranya sebagaimana diatur di dalam:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali Terakhir Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang

Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Dan Pemerintahan Daerah; dan

3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Terkait dengan bangunan gedung, Pemerintah Daerah kabupaten Sumba Barat sebelumnya juga telah memiliki Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 10 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang mana sudah harus dilakukan revisi melalui pencabutan karena sudah tidak lagi sesuai dengan kondisi dan perkembangan hukum di bidang sub-urusan bangunan gedung. Terdapat sejumlah ketentuan di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 9 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 10 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang merujuk pada UU No.28/2002 yang telah mengalami banyak perubahan pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Dengan dasar pemikiran tersebut, landasan yuridis dari upaya Penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu “bahwa untuk menyesuaikan perkembangan hukum di sub-urusan bangunan gedung yang berdampak pada perubahan pengaturan di dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengenai bangunan gedung maka perlu menetapkan Peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung”.

BAB V
JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI
MUATAN PERATURAN DAERAH SUMBA BARAT TENTANG
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

1. Jangkauan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pengaturan mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung menjangkau pada semua pemangku kepentingan di bidang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Sumba Barat yang meliputi unsur:

- a. Pemerintah Desa/kelurahan;
- b. Tokoh masyarakat;
- c. Tokoh adat;
- d. Tokoh agama;
- e. kecamatan;
- f. unit kerja sekretariat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 1. hukum; dan
 2. ekonomi;
- g. perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 1. pendapatan Daerah;
 2. aset Daerah;
 3. perencanaan;
 4. komunikasi dan informatika;
 5. kebudayaan;
 6. pariwisata;
 7. perdagangan; dan/atau
 8. perindustrian.

Pengaturan mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung sangat penting dilakukan dengan berbagai pertimbangan sebagai berikut:

1. perlu adanya penyesuaian pengaturan di sub-urusan bangunan gedung dimana terjadi banyak perubahan akibat dinamika dan perkembangan hukum di Indonesia;

2. perlu adanya keterlibatan dari semua pihak dalam penyelenggaraan bangunan gedung tidak saja tanggung jawab yang dibebankan kepada dinas teknis tapi tanggung jawab tersebut juga diemban oleh perangkat daerah lainnya sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
3. menjadi dasar hukum bagi advokasi terhadap dukungan sarana dan prasarana serta dan penegakan hukum pada kegiatan penertiban atau pengendalian; dan
4. Memperkuat koordinasi antar instansi terutama antara perangkat daerah terkait dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan pemerintah, pemerintah provinsi atau instansi lainnya .

2. Arah Pengaturan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Arah pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan rasa aman dan nyaman bagi setiap masyarakat kabupaten Sumba Barat dalam memanfaatkan bangunan gedung serta mewujudkan keseimbangan antara pembangunan dengan lingkungan sekitar. Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung mengatur tentang:

1. tugas dan tanggung jawab pemerintah daerah dalam mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
2. merincikan tata cara dan bentuk Penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai dengan atribusi kewenangan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

3. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 1 angka 13 UU No.12/2011 menyebutkan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan adalah materi yang dimuat dalam Peraturan Perundangundangan sesuai dengan jenis, fungsi, dan hierarki Peraturan Perundang-undangan. Lebih lanjut Pasal 14 menyebutkan 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.

Merujuk pada pembahasan sebelumnya dan berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah Sumba Barat maka materi yang termuat dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yakni:

3.1. Ketentuan umum

Mengatur mengenai defenisi dan batasan pengertian dari istilah atau kata yang sering muncul di dalam batang tubuh, yaitu:

1. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
2. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah upaya pemerintah daerah dalam melaksanakan kewenangan di sub-urusan Bangunan Gedung yang meliputi sumber daya manusia di sub-urusan Bangunan Gedung, penyediaan dokumen keterangan rencana kota secara elektronik, rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota, kaidah arsitektur Bangunan Gedung, desain prototipe/purwarupa, sistem informasi manajemen Bangunan Gedung, inspeksi Bangunan Gedung, persetujuan Bangunan Gedung, sertifikat laik fungsi, surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung, pembinaan Bangunan Gedung, pembongkaran, kompensasi, insentif dan disinsentif, peran serta masyarakat dan pemutihan.
3. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Dinas adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang.
5. 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.

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Sistem Di sub-urusan Bangunan Gedung Terintegrasi Secara Elektronik (Online Single Submission) yang selanjutnya disebut Sistem OSS adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikelola dan diselenggarakan oleh Lembaga OSS untuk penyelenggaraan Di sub-urusan Bangunan Gedung Berbasis Risiko.
11. 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.
12. 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.

13. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
14. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
15. 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.
16. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
17. Standar Pelayanan adalah tolok ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji penyelenggara kepada Masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur.
18. Maklumat Pelayanan adalah pernyataan tertulis yang berisi keseluruhan rincian kewajiban dan janji yang terdapat dalam standar pelayanan.
19. Standar Operasional Prosedur selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses Penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, dimana dan oleh siapa dilakukan.
20. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
21. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan

oleh pemerintah daerah kabupaten kepada Pemilik untuk membongkar.

22. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
23. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang.
24. Menteri adalah menteri pekerjaan umum dan penataan ruang.
25. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur.
26. Daerah adalah Kabupaten Sumba Barat.
27. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sumba Barat
28. Bupati adalah Bupati Sumba Barat.

3.2.Sumber Daya Manusia

a. Penyediaan Sumber Daya Manusia

Dinas bertanggung jawab menjamin ketersediaan sumber daya manusia di sub-urusan bangunan gedung untuk mendukung penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah. Sumber daya manusia meliputi:

- a. Penilik;
- b. TPA; dan
- c. TPT.

Bupati menetapkan sumber daya manusia dengan Keputusan Bupati.

Dinas bertanggung jawab mendorong upaya pemenuhan syarat kualifikasi minimal yang harus dimiliki aparatur sipil negara agar dapat ditetapkan sebagai Penilik di Daerah. Syarat minimal terdiri dari:

- a. pendidikan; dan
- b. pengalaman.

Pendidikan merupakan syarat pendidikan terendah yang harus dimiliki oleh aparatur sipil negara untuk menjadi Penilik.

Bupati berwenang memberikan prioritas bagi aparatur sipil negara untuk melaksanakan tugas belajar atau mendapatkan bantuan belajar dalam rangka pemenuhan syarat pendidikan terendah menjadi Penilik. Pemberian tugas belajar atau bantuan belajar harus berdasarkan pada rencana kebutuhan aparatur sipil negara bagi jabatan Penilik di Daerah, yang meliputi:

- a. analisis jabatan;
- b. analisis beban kerja; dan
- c. peta jabatan.

Dinas bertanggung jawab dalam menyusun rencana kebutuhan. Ketentuan mengenai:

- a. tata cara penyusunan rencana kebutuhan aparatur sipil negara; dan
- b. syarat dan tata cara pemberian tugas belajar atau bantuan belajar,

dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pengalaman sebagaimana dimaksud merupakan syarat masa kerja minimal yang harus dipenuhi untuk dapat diangkat sebagai Penilik. Pengalaman tersebut yakni aparatur sipil negara yang telah:

- a. menjadi tenaga fungsional teknik tata bangunan dan perumahan; atau
- b. melakukan pemeliharaan, perawatan, pengoperasian, dan/atau pengawasan konstruksi Bangunan Gedung.

Dalam rangka pemenuhan syarat masa kerja minimal sebagaimana dimaksud, Dinas bertanggung jawab dalam:

- a. mengusulkan dan memfasilitasi pegawai aparatur sipil negara untuk pengangkatan jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan; dan
- b. mempertimbangkan atau membatasi aparatur sipil negara yang telah memenuhi syarat pengalaman sebagai Penilik untuk mendapatkan persetujuan mutasi pegawai kecuali untuk alasan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Mutasi sebagaimana dimaksud yaitu mutasi atas usul dari aparatur sipil negara yang bersangkutan. Tanggung jawab sebagaimana dimaksud dilaksanakan secara terkoordinasi dengan unit organisasi sekretariat Daerah di bidang kepegawaian.

Dinas bertanggung jawab dalam melaksanakan koordinasi dalam rangka ketersediaan sumber daya manusia yang akan ditetapkan sebagai TPA di Daerah. Koordinasi sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan:

- a. Kementerian;
- b. perguruan tinggi;
- c. asosiasi; dan/atau
- d. pemerintah daerah lainnya.

Koordinasi dilaksanakan melalui kegiatan:

- a. konsultasi;
- b. rapat koordinasi;
- c. penyebarluasan informasi mengenai kebutuhan TPA di Daerah; dan/atau
- d. kerja sama.

Kerja sama sebagaimana dimaksud pada dilaksanakan dengan perguruan tinggi atau asosiasi di bidang konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

TPT terdiri dari aparatur sipil negara yang menguasai sub-urusan bangunan gedung. Selain Dinas, keanggotaan TPT dapat berasal dari aparatur sipil negara pada perangkat daerah lain di Daerah. Jumlah keanggotaan TPT disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan keuangan daerah. Dinas bertanggung jawab dalam melaksanakan inventarisasi setiap aparatur sipil negara di Daerah yang memiliki keahlian dan/atau keterampilan yang dibutuhkan sebagai TPT. Keahlian dan/atau keterampilan sebagaimana dimaksud pada meliputi bidang:

- a. arsitektur;
- b. geoteknik dan struktur;
- c. mekanikal elektrik;
- d. tata ruang luar;
- e. pemeliharaan dan perawatan gedung;

- f. teknik sipil;
- g. konstruksi bangunan; dan/atau
- h. konstruksi sipil.

b. Peningkatan Kapasitas

Dinas bertanggung jawab melaksanakan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di sub-urusan bangunan gedung secara berkesinambungan. Peningkatan kapasitas sebagaimana dimaksud dilaksanakan dalam rangka:

- a. peningkatan keterampilan dan/atau keahlian untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- b. mendorong terwujudnya penyelenggaraan bangunan gedung yang berkualitas.

Tanggung jawab sebagaimana dimaksud dilaksanakan melalui kegiatan:

- a. bimbingan teknis;
- b. pendidikan dan pelatihan kompetensi; dan/atau
- c. workshop/lokakarya/seminar.

Dinas dapat melaksanakan kerja sama dalam rangka penyelenggaraan kegiatan sebagaimana dimaksud. Kerja sama sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan:

- a. Kementerian;
- b. Pemerintah Provinsi;
- c. perguruan tinggi; dan/atau
- d. asosiasi/organisasi.

Ketentuan mengenai tata cara kerja sama Daerah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bimbingan teknis sebagaimana dimaksud dilaksanakan untuk:

- a. meningkatkan kualitas dan profesionalitas aparatur sipil negara dalam penanganan permasalahan bangunan gedung;
- b. mewujudkan kesamaan persepsi untuk kelancaran pelaksanaan tugas dan fungsi aparatur sipil negara dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah;

- c. peningkatan kemampuan aparaturn sipil negara terutama dalam melakukan inspeksi, pemantauan, wawancara, pemeriksaan, dan penyusunan dokumen terkait tugas dan fungsi di sub-urusan bangunan gedung; dan
- d. mewujudkan aparaturn sipil negara yang terampil, ahli dan responsif dalam memberikan layanan kepada Masyarakat.

Bimbingan teknis dilaksanakan dengan tahapan:

- a. persiapan;
- b. koordinasi;
- c. pelaksanaan; dan
- d. pelaporan.

Persiapan sebagaimana dimaksud meliputi kegiatan:

- a. penyusunan kerangka acuan kerja dan rencana anggaran belanja; dan
- b. menunjuk atau menetapkan panitia kegiatan.

Koordinasi sebagaimana dimaksud meliputi kegiatan:

- a. penyiapan lokasi kegiatan;
- b. menghubungi narasumber dan/atau fasilitator; dan
- c. menginventarisasi dan menyebarkan undangan kepada peserta kegiatan.

Pelaksanaan kegiatan bimbingan teknis dapat dilaksanakan secara daring, luring dan/atau gabungan dari daring dan luring (hybrid). Pelaporan hasil kegiatan disampaikan oleh kepala Dinas kepada Bupati untuk sebagai pertanggungjawaban. Bimbingan teknis dilakukan paling singkat 20 (dua puluh) jam pelajaran dalam 1 (satu) kali kegiatan. Setiap peserta bimbingan teknis berhak mendapatkan sertifikat kegiatan sebagai bukti telah mengikuti kegiatan dan berpartisipasi aktif.

Dinas bertanggung jawab mewujudkan penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan kompetensi bagi sumber daya manusia di sub-urusan bangunan gedung di Daerah. Tanggung jawab sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. penyusunan rencana kebutuhan pendidikan dan pelatihan kompetensi; dan
- b. koordinasi.

Pendidikan dan pelatihan kompetensi dilaksanakan untuk:

- a. pemenuhan salah satu persyaratan agar diangkat sebagai Penilik atau TPT; atau
- b. meningkatkan kompetensi kerja aparatur sipil negara dalam melaksanakan tugas pelayanan publik, tugas pemerintahan dan tugas pembangunan di sub-urusan bangunan gedung.

Dinas secara terkoordinasi dengan unit organisasi sekretariat daerah di bidang kepegawaian bertanggung jawab dalam menyusun rencana kebutuhan pendidikan dan pelatihan kompetensi setiap tahun, melalui:

- a. rencana pengembangan kompetensi melalui pendidikan; dan
- b. rencana pengembangan kompetensi melalui pelatihan, kompetensi teknis, kompetensi manajerial, dan kompetensi sosial kultural.

Ketentuan mengenai tata cara penyusunan rencana kebutuhan pendidikan dan pelatihan kompetensi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Koordinasi sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan:

- a. Kementerian; dan/atau
- b. Pemerintah Provinsi.

Koordinasi dilaksanakan untuk:

- a. menjamin terlaksananya pendidikan dan pelatihan kompetensi;
- b. memastikan peran sesuai dengan kewenangan masing-masing dalam penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan kompetensi;
- c. mencapai kesepakatan dalam pelaksanaan pendidikan dan pelatihan kompetensi; dan
- d. menyesuaikan dan menyelaraskan penganggaran, waktu dan jadwal pelaksanaan pendidikan dan pelatihan kompetensi.

Workshop/lokakarya/seminar dilaksanakan untuk:

- a. meningkatkan fungsi sumber daya manusia di sub-urusan bangunan gedung;

- b. meningkatkan kerja sama tim baik secara internal maupun lintas instansi dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. teridentifikasinya masalah dan hambatan dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- d. tersusunnya rencana kerja penyelenggaraan bangunan gedung.

Dinas bertanggung jawab melaksanakan workshop/lokakarya/seminar paling rendah 1 (satu) kali dalam setahun. Kegiatan workshop/lokakarya/seminar dapat melibatkan peran serta Masyarakat sebagai narasumber atau peserta.

c. Penyediaan Sarana dan Prasarana

Dinas bertanggung jawab mewujudkan penyediaan sarana dan prasarana bagi sumber daya manusia di sub-urusan bangunan gedung di Daerah. Penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud bertujuan:

- a. meningkatkan kualitas pelayanan kepada Masyarakat;
- b. menciptakan kenyamanan dan kecepatan dalam proses kerja; dan
- c. meningkatkan produktivitas kerja di sub-urusan bangunan gedung.

Sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam meliputi:

- a. perlengkapan kerja yang sesuai dengan standar kesehatan dan keselamatan kerja;
- b. ruang konsultasi khusus bagi layanan di sub-urusan bangunan gedung; dan
- c. kendaraan bagi pelaksanaan tugas di luar kantor.

Selain sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud juga termasuk sarana dan prasana lain yang disesuaikan dengan kebutuhan. Penyediaan sarana dan prasarana disesuaikan dengan kondisi keuangan Daerah.

3.3. Penyediaan Dokumen Keterangan Rencana Kota Secara Elektronik

a. Umum

Dinas bertanggung jawab penyediaan dokumen KRK secara elektronik. Tanggung jawab sebagaimana dimaksud dilaksanakan

secara terkoordinasi dengan perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:

- a. komunikasi dan informatika; dan/atau
- b. penanaman modal.

Penyediaan dokumen KRK sebagaimana dimaksud untuk kegiatan berusaha dapat terintegrasi dengan sistem OSS sebagaimana diatur di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyediaan dokumen KRK secara elektronik terdiri dari:

- a. pendaftaran usulan dokumen KRK;
- b. verifikasi usulan dokumen KRK; dan
- c. penerbitan dokumen KRK.

Penyediaan dokumen KRK sebagaimana dimaksud dilaksanakan melalui pengembangan sistem daring yang secara terintegrasi dengan nama domain Pemerintah Daerah.

b. Pendaftaran Usulan Dokumen KRK

Masyarakat mendaftarkan usulan dokumen KRK secara daring. Berkas permohonan dan persyaratan pendaftaran usulan KRK dikirimkan kepada pejabat yang berwenang dengan cara:

- a. mengunggah di dalam layanan penyediaan dokumen KRK secara elektronik; atau
- b. mengirimkan langsung ke alamat instansi.

Pendaftaran sebagaimana dimaksud dinyatakan selesai pada saat Masyarakat mendapatkan bukti pendaftaran secara elektronik. Ketentuan mengenai tata cara pendaftaran dan syarat administrasi untuk usulan dokumen KRK harus tersedia pada sistem informasi secara daring.

c. Verifikasi Usulan Dokumen KRK

Verifikasi usulan dokumen KRK dilaksanakan untuk melihat kesesuaian dan kelengkapan berkas permohonan dan persyaratan pendaftaran usulan KRK

Paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak bukti pendaftaran diterima, pejabat yang berwenang bertanggung jawab melaksanakan verifikasi usulan dokumen KRK. Verifikasi usulan dokumen KRK dapat diperpanjang paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak

berakhirnya masa verifikasi. Dalam hal belum adanya keputusan dari pejabat yang berwenang hingga berakhirnya jangka waktu terhadap verifikasi usulan dokumen KRK, usulan dokumen KRK dinyatakan diterima dan berlanjut ke tahap selanjutnya.

d. Penerbitan Dokumen KRK

KRK diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang disertai dengan tanda tangan elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen elektronik sebagaimana dimaksud berlaku sah dan mengikat serta merupakan alat bukti yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen elektronik sebagaimana dimaksud dapat dicetak.

3.4. Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan

a. Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Dinas bertanggung jawab melaksanakan fungsi koordinasi dalam rangka penyusunan RTBL. Koordinasi sebagaimana dimaksud dilaksanakan antara Dinas dengan:

- a. Pemerintah;
- b. Pemerintah Provinsi; dan/atau
- c. Kementerian/lembaga terkait.

Koordinasi dilaksanakan untuk:

- a. mendapatkan masukan dan saran terkait penyusunan dokumen RTBL;
- b. evaluasi terhadap pelaksanaan dan hasil penyusunan RTBL; dan/atau
- c. melaksanakan sinkronisasi antara RTBL dengan kebijakan nasional dan daerah.

Penyusunan RTBL dilaksanakan dengan cara:

- a. pembentukan tim;
- b. swakelola; atau
- c. kontraktual.

Dinas dapat membentuk tim penyusun dalam rangka penyusunan dokumen RTBL. Tim penyusunan sebagaimana dimaksud terdiri atas:

- a. Bupati sebagai pengarah;

- b. sekretaris Daerah sebagai penanggung jawab;
- c. asisten sekretaris Daerah di bidang koordinasi sebagai ketua pelaksana;
- d. kepala Dinas sebagai ketua;
- e. sekretaris Dinas sebagai sekretaris; dan
- f. anggota.

Anggota sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang Urusan Pemerintahan di bidang perencanaan.
- b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 - 1. pekerjaan umum dan penataan ruang;
 - 2. lingkungan hidup;
 - 3. komunikasi dan informatika; dan/atau
 - 4. pertanahan;
- c. unit organisasi sekretariat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum;
- d. perwakilan unsur kecamatan dan kelurahan;
- e. tenaga ahli meliputi:
 - 1. pendamping dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi;
 - 2. peneliti; dan/atau
 - 3. perancang peraturan perundang-undangan.
- f. instansi vertikal yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 - 1. statistik; dan/atau
 - 2. agraria dan tata ruang/pertanahan.

Anggota sebagaimana dimaksud dipilih sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan keuangan Daerah. Pembentukan Tim serta tugas dan tanggung jawabnya ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Penyusunan RTBL dengan cara swakelola atau kontraktual sebagaimana dimaksud didasarkan pada pertimbangan:

- a. tingkat kesulitan;
- b. keterbatasan sumber daya manusia; dan/atau
- c. kemampuan keuangan daerah.

Ketentuan mengenai tata cara swakelola dan kontraktual dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

b. Penetapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati. Dinas secara terkoordinasi dengan unit organisasi sekretariat daerah di bidang hukum bertanggung jawab dalam penyusunan Peraturan Bupati tentang RTBL. Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud harus dilakukan pengharmonisasian, pembulatan dan pementapan konsepsi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

c. Penyebarluasan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Dinas bertanggung jawab dalam melaksanakan penyebarluasan informasi mengenai dokumen RTBL kepada Masyarakat dan/atau asosiasi/lembaga. Kegiatan penyebarluasan sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. diseminasi; dan/atau
- b. sosialisasi.

Penyebarluasan dapat dilaksanakan melalui media sosial dan/atau media elektronik.

d. Peninjauan Kembali/Evaluasi Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Dinas bertanggung jawab dalam melaksanakan peninjauan kembali/evaluasi RTBL. Peninjauan kembali/evaluasi RTBL dilaksanakan untuk mengetahui:

- a. tingkat kepatuhan pemangku kepentingan terhadap peraturan mengenai RTBL;
- b. kendala dan permasalahan dalam implementasi RTBL di Daerah; dan
- c. kesesuaian dokumen RTBL dengan perkembangan tata kota, kebijakan strategis Daerah, dan/atau perubahan hukum.

Peninjauan kembali/evaluasi RTBL dilaksanakan paling rendah 1 (satu) kali dalam setahun. Hasil peninjauan kembali/evaluasi RTBL

menjadi bahan laporan kepada Bupati selaku kepala Daerah untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan di sub-urusan bangunan gedung.

3.5. Rencana Manajemen Kebakaran Skala Perkotaan Dan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota

Dinas secara terkoordinasi dengan perangkat daerah yang menyelenggarakan sub-urusan kebakaran bertanggung jawab menyusun dan menerapkan rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota.

Penyusunan dan penerapan rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota dilaksanakan untuk mendukung kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran, yang meliputi:

- a. sistem proteksi pasif;
- b. sistem proteksi aktif; dan
- c. manajemen kebakaran.

Penyusunan dan penerapan rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota harus melibatkan peran serta pemangku kepentingan.

Pelibatan peran serta pemangku kepentingan sebagaimana dimaksud dilakukan dengan memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam:

- a. penyusunan;
- b. pelaksanaan; dan
- c. pengawasan dan pengendalian,
rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota;

Rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

3.6. Kaidah Arsitektur Bangunan Gedung

a. Umum

Bupati berwenang menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mempertimbangkan

pendapat publik. Penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung dilaksanakan untuk:

- a. mempertahankan dan melestarikan nilai tradisonal atau keagamaan;
- b. menumbuhkan rasa cinta terhadap budaya lokal; dan/atau
- c. mengembangkan sektor pariwisata di Daerah.

Dasar penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan dilakukan melalui:

- a. inisiatif; atau
- b. usulan.

b. Inisiatif

Inisiatif sebagaimana dimaksud adalah penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan yang didasarkan pada kebijakan Bupati selaku Kepala Daerah melalui Dinas. Penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan oleh inisiatif dilakukan dengan cara:

- a. kajian dan analisis;
- b. uji publik; dan
- c. penetapan.

Dinas bertanggung jawab melaksanakan kajian dan analisis terhadap kawasan yang akan ditetapkan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung. Kajian dan analisis sebagaimana dimaksud menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Kajian dan analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling rendah meliputi:

- a. latar belakang;
- b. kondisi yang ada; dan
- c. dampak penetapan dari aspek sosial, aspek lingkungan dan aspek ekonomi.

Kajian dan analisis sebagaimana dimaksud harus mendapatkan pertimbangan TPA. Dinas bertanggung jawab melaksanakan uji publik terhadap dokumen hasil kajian dan analisis.

Uji publik sebagaimana dimaksud dilaksanakan di kawasan yang akan ditetapkan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan

gedung. Uji publik sebagaimana dimaksud paling rendah dihadiri oleh unsur:

- a. pemerintah desa/kelurahan;
- b. tokoh Masyarakat;
- c. tokoh adat; dan
- d. lembaga ke Masyarakatan desa.

Uji publik dilaksanakan paling rendah 1 (satu) kali untuk mendapatkan masukan dan pandangan terkait rencana penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung di kawasan tersebut. Hasil uji publik ditetapkan dengan berita acara yang ditandatangani oleh perwakilan dari peserta uji publik.

Dalam hal hasil uji publik telah mendapatkan persetujuan atau dukungan publik maka Dinas secara terkoordinasi dengan unit organisasi sekretariat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum memfasilitasi penetapan Kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan.

Kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan ditetapkan dengan Keputusan Bupati. Dinas bertanggung jawab dalam melaksanakan sosialisasi dan/atau penyebarluasan informasi mengenai Keputusan tersebut.

c. Usulan

Usulan sebagaimana dimaksud dalam adalah penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan yang didasarkan pada permohonan dari pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. pemerintah desa/kelurahan;
- b. Masyarakat;
- c. unsur organisasi ke Masyarakatan/asosiasi, yang terdiri dari:
- d. Masyarakat hukum adat;
- e. organisasi keagamaan;
- f. organisasi/asosiasi jasa konstruksi; dan/atau
- g. organisasi/asosiasi di bidang pariwisata.

Usulan sebagaimana dimaksud dilakukan secara tertulis dan ditujukan kepada Bupati melalui Dinas. Usulan penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung minimal memuat:

- a. identitas pemohon yang jelas;
- b. bentuk atau jenis usulan;
- c. hasil kesepakatan pada kawasan yang akan ditetapkan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung; dan
- d. alasan pengusulan.

Tata cara penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan berdasarkan usulan dilaksanakan dengan tahapan:

- a. verifikasi; dan
- b. penetapan.

Bupati melalui kepala Dinas membentuk tim verifikasi dalam rangka melaksanakan verifikasi. Tim sebagaimana dimaksud bersifat ad hoc. Masa jabatan tim seberakhir pada saat selesainya tugas melaksanakan verifikasi usulan. Pembentukan tim beserta rincian tugas dan tanggung jawabnya ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Tim verifikasi terdiri dari:

- a. pembina, yang dijabat oleh Bupati;
- b. ketua, yang dijabat oleh sekretaris Daerah;
- c. wakil ketua, yang dijabat oleh asisten perekonomian dan pembangunan;
- d. ketua pelaksana, yang dijabat oleh kepala Dinas;
- e. sekretaris, yang dijabat oleh sekretaris Dinas; dan
- f. anggota.

Anggota sebagaimana dimaksud terdiri dari:

- g. TPA;
- h. unit organisasi sekretariat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 1. hukum; dan
 2. ekonomi;
- i. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 1. pendapatan Daerah;
 2. aset Daerah;
 3. perencanaan;
 4. komunikasi dan informatika;

5. kebudayaan;
6. pariwisata;
7. perdagangan; dan/atau
8. perindustrian.

Jumlah anggota sebagaimana dimaksud disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan keuangan Daerah/

Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas dan fungsinya dibantu oleh sekretariat yang memiliki fungsi fasilitatif di bidang tata usaha. Sekretariat sebagaimana dimaksud berada pada Dinas. Sekretariat sebagaimana dimaksud dipimpin oleh sekretaris Dinas selaku sekretaris tim verifikasi. Anggota sekretariat terdiri dari pejabat administrasi dan/atau pejabat fungsional di sub-urusan bangunan gedung pada Dinas.

Tim verifikasi melakukan verifikasi terhadap usulan sebagaimana dimaksud paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal usulan diterima oleh sekretariat tim verifikasi. Verifikasi sebagaimana dimaksud dilakukan dengan cara:

- a. melakukan telaah terhadap usulan tertulis dan dokumen lampiran; atau
- b. dalam hal dibutuhkan, tim melakukan kunjungan langsung ke lokasi kawasan yang diusulkan.

Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud dalam dinyatakan usulan layak dan disetujui oleh tim verifikasi, maka tim verifikasi menyampaikan rekomendasi kepada Bupati untuk ditetapkan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung terhadap kawasan tersebut. Dalam hal hasil verifikasi dinyatakan usulan tidak layak dan belum disetujui oleh tim verifikasi, maka tim verifikasi menyampaikan penolakan disertai alasan kepada pengusul.

Ketentuan mengenai penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan yang didasarkan pada kebijakan Bupati berlaku secara mutatis mutandis terhadap penetapan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan yang didasarkan pada permohonan dari pemangku kepentingan.

3.7.Desain Prototipe/Purwarupa

Dinas bertanggung jawab dalam penyusunan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung. Desain sebagaimana dimaksud dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung. Desain prototipe/purwarupa digunakan untuk:

- a. Bangunan Gedung sederhana 1 (satu) lantai;
- b. Bangunan Gedung sederhana 2 (dua) lantai; dan
- c. BGN yang dibiayai dari anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik Daerah.

Penyusunan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung harus melibatkan TPA. Pelibatan TPA sebagaimana dimaksud untuk mendapatkan pertimbangan dan masukan mengenai desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung. Penyusunan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung dapat melibatkan pihak ketiga. Penyusunan sebagaimana dimaksud dilaksanakan melalui swakelola atau kontraktual. Ketentuan mengenai tata cara swakelola atau kontraktual dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung yang telah disusun disampaikan oleh Dinas kepada Bupati untuk kemudian diusulkan kepada Menteri. Dalam hal desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung belum disetujui, Dinas bertanggung jawab memperbaiki desain tersebut sesuai dengan catatan perbaikan dari Menteri.

Dinas bertanggung jawab dalam penyebarluasan informasi mengenai desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung kepada Masyarakat, TPT dan seluruh Perangkat Daerah. Penyebarluasan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui:

- a. sosialisasi;
- b. media sosial;
- c. media cetak; dan/atau
- d. selebaran.

Ketentuan mengenai tata cara perencanaan teknis dengan desain prototipe/purwarupa pada pelaksanaan pembangunan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.8. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

Dinas bertanggung jawab melaksanakan pembinaan proses penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian dan Pembongkaran melalui SIMBG. Kepala Dinas menunjuk aparatur sipil negara yang berkompeten sebagai operator SIMBG. Operator SIMBG ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas. Operator SIMBG dapat diberikan honorarium sesuai dengan kemampuan keuangan Daerah.

Operator SIMBG bertanggung jawab dalam menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam pelaksanaan proses penyelenggaraan Bangunan Gedung. Dinas bertanggung jawab menyediakan loket khusus pelayanan SIMBG bagi pemohon dan Masyarakat. Loket khusus pelayanan SIMBG terintegrasi dengan mal pelayanan publik di Daerah. Loket khusus pelayanan SIMBG paling rendah memberikan layanan:

- a. konsultasi; dan/atau
- b. pendampingan.

Loket sebagaimana dimaksud harus memperhatikan kondisi penyandang disabilitas.

3.9. Inspeksi Bangunan Gedung

Dinas bertanggung jawab melaksanakan inspeksi Bangunan Gedung mulai dari tahap prapembangunan Bangunan Gedung sampai dengan tahap pascapembangunan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Inspeksi Bangunan Gedung dilaksanakan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.10. Persetujuan Bangunan Gedung

Pemilik yang membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung wajib memiliki PBG.

Permohonan penerbitan PBG harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi. Pemilik yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud 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; atau
- e. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.

Ketentuan mengenai tata cara permohonan dan penerbitan PBG dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.11. Sertifikat Laik Fungsi

Pemilik wajib memiliki SLF sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan. Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. Bangunan Gedung baru; dan
- b. Bangunan Gedung yang sudah ada (existing).

Pemilik yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung; atau
- c. pembongkaran Bangunan Gedung.

Ketentuan mengenai tata cara permohonan dan penerbitan SLF dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.12. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Pemilik wajib memiliki SBKKBG untuk Bangunan Gedung. Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. Bangunan Gedung baru; dan
- b. Bangunan Gedung yang sudah ada (existing).

Pemilik yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai tata cara permohonan dan penerbitan SBKKBG dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.13. Pembinaan Bangunan Gedung

a. Umum

Dinas bertanggung jawab dalam melaksanakan pembinaan Bangunan Gedung kepada Masyarakat dan/atau penyelenggara Bangunan Gedung. Pembinaan Bangunan Gedung bertujuan agar:

- a. proses penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib;
- b. tercapainya keandalan bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya; dan
- c. terwujudnya kepastian hukum.

Tanggung jawab sebagaimana dimaksud dilakukan secara terkoordinasi dengan:

- a. unit organisasi sekretariat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum;
- b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 1. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
 2. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan Masyarakat;
 3. pertanahan;
 4. lingkungan hidup;
 5. pemberdayaan Masyarakat dan Desa;
 6. komunikasi dan informatika;
 7. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
 8. penanaman modal;
 9. pariwisata;
 10. perdagangan; dan
 11. perindustrian;
- c. pemerintah desa/kelurahan;
- d. kecamatan; dan
- e. asosiasi jasa usaha konstruksi.

Pembinaan sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. penyebarluasan informasi;
- b. pemberdayaan; dan
- c. pengawasan.

b. Penyebarluasan Informasi

Penyebarluasan informasi sebagaimana dimaksud meliputi materi tentang norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung. Penyebarluasan informasi dilakukan melalui:

- a. sosialisasi;
- b. diseminasi;
- c. bimbingan teknis; dan/atau
- d. seminar.

Dinas dapat bekerja sama melaksanakan penyebarluasan informasi dengan:

- a. Kementerian;
- b. Pemerintah Provinsi;
- c. perguruan tinggi; dan/atau
- d. asosiasi jasa usaha konstruksi.

Kerja sama sebagaimana dimaksud dilakukan untuk:

- a. narasumber;
- b. fasilitator; dan/atau
- c. penyediaan materi.

Penyebarluasan informasi dilakukan secara terencana dan berkelanjutan yang dilaksanakan paling rendah 2 (dua) kali dalam setahun.

c. Pemberdayaan

Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam dilakukan dalam bentuk:

- a. peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan kriteria Bangunan Gedung;
- b. peningkatan kapasitas aparat Perangkat Daerah dan penyelenggara Bangunan Gedung;
- c. penyusunan, penetapan dan penerapan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP;
- d. pendampingan pembangunan Gedung;
- e. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi standar teknis; dan/atau
- f. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan kriteria Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam dilaksanakan melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan, dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disinsentif. Peningkatan kapasitas sebagaimana dimaksud dilakukan melalui pelaksanaan pendidikan, pelatihan dan keterampilan, bimbingan, serta studi banding sesuai dengan tugas dan fungsi di sub-urusan Bangunan Gedung.

Dinas bertanggung jawab dalam penyusunan, penetapan dan penerapan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP penyelenggaraan Di sub-urusan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud.

Penyusunan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP dilaksanakan untuk:

- a. memberikan pedoman dan ukuran yang dibakukan bagi pemberi layanan penerima layanan di sub-urusan Bangunan Gedung;
- b. menjamin adanya kepastian prosedur dan waktu bagi penerima layanan Di sub-urusan Bangunan Gedung; dan
- c. menjadi salah satu indikator dalam melaksanakan evaluasi kinerja pelayanan Di sub-urusan Bangunan Gedung.

Penyusunan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Dinas secara terkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal.

Kepala Dinas dapat membentuk tim untuk menyusun Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung. Tim sebagaimana dimaksud ditetapkan dengan keputusan kepala Dinas. Tim penyusun sebagaimana dimaksud terdiri dari:

- a. aparatur sipil negara di Dinas;
- b. aparatur sipil negara di Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang:
 1. pekerjaan umum dan penataan ruang;

2. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan Masyarakat;
3. lingkungan hidup;
4. komunikasi dan informatika;
5. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
6. pariwisata;
7. perdagangan; dan/atau
8. perindustrian;
9. unsur perangkat kecamatan; dan
10. unsur perangkat desa/kelurahan.

Keanggotaan tim penyusun sebagaimana dimaksud disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan bagi terlaksananya penyusunan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung. Tim sebagaimana dimaksud bertugas:

- a. melakukan identifikasi komponen Standar Pelayanan dan jenis layanan di sub-urusan Bangunan Gedung;
- b. menyusun rancangan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung;
- c. melaksanakan sosialisasi dan/atau penyebarluasan rancangan atau draf Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung yang telah ditetapkan; dan
- d. melakukan evaluasi paling rendah 1 (satu) kali dalam setahun sejak Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan Di sub-urusan Bangunan Gedung tersebut ditetapkan.

Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud dilaporkan kepada kepala Dinas. Kepala Dinas bertanggung jawab untuk mengambil kebijakan sesuai dengan kewenangannya dalam rangka perbaikan dan/atau peningkatan layanan atau inovasi pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung di Daerah atas dasar hasil evaluasi sebagaimana dimaksud.

Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan Di sub-urusan Bangunan Gedung ditetapkan dengan Keputusan Bupati. Dinas secara terkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang komunikasi dan informatika dan penanaman modal bertanggungjawab menyebarluaskan rancangan dan keputusan penetapan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung.

Penyebarnya sebagaimana dimaksud dilakukan melalui:

- a. media cetak dan media elektronik;
- b. daring; dan
- c. luring.

Penyebarnya secara daring sebagaimana dimaksud dilakukan di situs web milik Pemerintah Daerah. Penyebarnya secara luring sebagaimana dimaksud dilakukan di:

- a. ruang pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung;
- b. kantor kecamatan;
- c. kantor desa/kelurahan; dan/atau
- d. fasilitas umum lainnya.

Setiap aparatur sipil negara yang bertugas dan /atau bertanggung jawab dalam penyelenggaraan di sub-urusan Bangunan Gedung wajib melaksanakan penyelenggaraan Di sub-urusan Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP yang telah ditetapkan. Setiap aparatur sipil negara yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. teguran lisan; dan/atau
- b. teguran tertulis.

Setiap tahapan penyusunan, penetapan dan penerapan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung harus melibatkan partisipasi dari unsur Masyarakat. Partisipasi Masyarakat sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. ikut serta dalam pembahasan rancangan Standar Pelayanan;
- b. ikut serta dalam penyebaran informasi terhadap rancangan Standar Pelayanan; dan/atau

- c. melaksanakan Pengawasan terhadap penerapan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung.

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyusunan, penetapan dan penerapan Standar Pelayanan, Maklumat Pelayanan dan SOP Pelayanan di sub-urusan Bangunan Gedung pelayanan Di sub-urusan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Pendampingan pembangunan Gedung sebagaimana dimaksud dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, dan pelatihan. Pendampingan pembangunan Gedung dalam bentuk:

- a. pendampingan penyusunan rencana anggaran dan biaya;
- b. pemberian informasi dan pemahaman mengenai perundang-undangan, peraturan, pedoman dan standar pembangunan bangunan gedung; dan/atau
- c. pemberian tenaga pendampingan teknis dalam perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.

Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi standar teknis dilakukan melalui penyediaan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung. Penyediaan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan di dalam Peraturan Daerah ini.

Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi sebagaimana dimaksud dilakukan melalui kegiatan:

- a. penyediaan sistem persampahan dan limbah melalui koordinasi dengan perangkat daerah terkait;
- b. memfasilitasi penyediaan perumahan swadaya bagi Masyarakat berpenghasilan rendah; dan
- c. penataan lingkungan yang sehat dan serasi untuk mendukung penghidupan yang lebih produktif.

d. Pengawasan

Pengawasan sebagaimana dimaksud dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

Pengawasan dilaksanakan pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang meliputi:

- a. perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi;
- b. pemanfaatan;
- c. pelestarian; dan
- d. pembongkaran.

Pengawasan dilaksanakan secara:

- a. berkala paling rendah 2 (dua) kali dalam setahun;
- b. sewaktu-waktu pada saat dibutuhkan atau adanya pengaduan Masyarakat.

Hasil pengawasan disampaikan kepada Kepala Dinas untuk kemudian diteruskan kepada Bupati sebagai pelaporan.

3.14. Pembongkaran

Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk dapat memerintahkan kepada Pemilik untuk Pembongkaran Bangunan Gedung apabila:

- a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi berdasarkan pada hasil pengkajian teknis;
- b. pemanfaatan Bangunan gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya;
- c. tidak memiliki PBG;
- d. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis pada masa konstruksi Bangunan Gedung; dan/atau
- e. tidak sesuai dengan tata ruang wilayah.

Dalam hal Pemilik tidak mematuhi perintah Pembongkaran bangunan sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Dinas secara terkoordinasi dengan:

- a. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan Masyarakat; dan/atau
- b. Kepolisian,
dapat melakukan pembongkaran paksa.

Pembongkaran paksa sebagaimana dimaksud tanpa ada biaya ganti rugi. Pemilik yang akan melaksanakan Pembongkaran Bangunan Gedung harus memiliki Persetujuan Pembongkaran. Persetujuan Pembongkaran

sebagaimana dimaksud berdasarkan permohonan Pemilik. Ketentuan mengenai tata cara Pembongkaran dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.15. Kompensasi, Insentif Dan Disinsentif

a. Tujuan dan Bentuk Kompensasi, Insentif dan Disinsentif

Pemberian kompensasi dan insentif bertujuan untuk:

- a. memotivasi dan mengarahkan Pemilik, pengguna dan pengelola untuk melaksanakan pelestarian, perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan BGCB yang dilestarikan; dan
- b. mendorong komitmen Pemilik dalam mewujudkan BGH atau H2M.

Pemberian disinsentif bertujuan sebagai instrument pengendalian terhadap kegiatan Pembangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kompensasi diberikan dalam bentuk bantuan tenaga dan/atau bantuan bahan sebagai penggantian sebagian biaya pelestarian kepada Pemilik, pengguna, dan/atau pengelola BGCB yang dilestarikan.

Pemberian Insentif dilaksanakan dalam bentuk:

- a. pengurangan, keringanan, atau pembebasan Pajak Daerah;
- b. pengurangan, keringanan, atau pembebasan Retribusi Daerah;
- c. pemberian penghargaan berbentuk sertifikat, plakat, tanda penghargaan;
- d. promosi;
- e. publikasi;
- f. dukungan penyediaan sarana dan prasarana termasuk peningkatan kualitas fisik lingkungan;
- g. kompensasi berupa tambahan koefisien lantai bangunan; dan
- h. dukungan teknis dan/atau kepakaran terdiri atas:
 - i. bantuan advis teknis;
 - j. bantuan Tenaga Ahli; dan
 - k. bantuan penyedia jasa yang kompeten di bidang BGCB atau BGH.

Disinsentif pada BGCB yang dilestarikan berupa pembatasan kegiatan pemanfaatan BGCB. Disinsentif pada BGH berupa pengenaan tarif maksimal pada pajak Daerah dan retribusi Daerah.

b. Tata Cara Pemberian Kompensasi, Insentif dan Disinsentif

Setiap orang yang menerima kompensasi dan/atau insentif harus memenuhi kriteria:

- a. memberikan inspirasi dalam menggalang dukungan yang luas untuk terwujudnya penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- b. melakukan advokasi dan dukungan dalam implementasi BGCB yang dilestarikan atau BGH; dan/atau
- c. menemukan inovasi dan teknologi yang memberikan kemudahan, penyederhanaan, dan percepatan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Disinsentif diberikan kepada setiap orang yang:

- a. melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- b. tidak melaksanakan pelestarian, perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan BGCB yang dilestarikan.

Bupati dapat memberikan kompensasi, insentif dan/atau disinsentif kepada Pemilik, pengguna dan pengelola BGCB yang dilestarikan atau Pemilik BGH berdasarkan usulan dari:

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. asosiasi dunia usaha; atau
- d. kelompok masyarakat.

Bupati membentuk tim seleksi Daerah yang bertugas melakukan seleksi terhadap usulan calon penerima Kompensasi, Insentif dan/atau Disinsentif. Seleksi sebagaimana dimaksud dilakukan dengan tahapan:

- a. persiapan;
- b. penelaahan; dan
- c. verifikasi dan validasi.

Hasil seleksi sebagaimana dimaksud) disampaikan kepada Bupati sebagai rekomendasi calon penerima Kompensasi dan/atau

Insentif. Bupati menetapkan penerima penghargaan di dalam Keputusan Bupati berdasarkan hasil rekomendasi.

Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat penerima kompensasi, insentif dan/atau disinsentif, susunan keanggotaan dan rincian tugas tim seleksi Daerah, dan tata cara seleksi diatur dengan Peraturan Bupati.

3.16. Peran Serta Masyarakat

Masyarakat berperan serta dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung. Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dapat dilakukan secara perorangan dan/atau berkelompok. Peran serta sebagaimana dimaksud dilakukan dalam tahapan:

- a. perencanaan;
- b. pelaksanaan;
- c. pengawasan;
- d. pemanfaatan; dan/atau
- e. pembongkaran,
- f. Bangunan Gedung.

Peran serta masyarakat dilakukan melalui:

- a. pemberian usulan perencanaan, tanggapan, dan saran perbaikan atas perencanaan Pemerintah Daerah di sub-urusan Bangunan Gedung;
- b. penyampaian laporan atau pengaduan terhadap dugaan pelanggaran dan/atau permasalahan terkait dengan pelaksanaan atau pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
- c. ikut secara aktif kegiatan terkait di sub-urusan Bangunan Gedung.

Dalam proses pembangunan Bagunan Gedung, masyarakat berhak:

- a. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.17. Pemutihan

Bupati berwenang memberikan pengurangan, keringanan, atau pembebasan Retribusi Daerah dalam bentuk pemutihan.

Tujuan pelaksanaan pemutihan untuk:

- a. mendorong kesadaran Pemilik untuk mengurus PBG;
- b. meningkatkan pendapatan asli daerah; dan
- c. menjamin keadilan dan kepastian hukum di dalam upaya pengendalian dan penegakan peraturan perundang-undangan di sub-urusan Bangunan Gedung dalam hal terjadi pelanggaran.

Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) yang memiliki fungsi hunian serta tidak memiliki PBG berusia 5 (lima) tahun atau lebih terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan, dikenakan dispensasi berupa pemutihan. Pemutihan sebagaimana dimaksud berupa pembebasan denda dan pengurangan biaya retribusi Daerah. Ketentuan mengenai syarat bagi pemohon pemutihan, tata cara permohonan pemutihan, tata cara pemberian pemutihan dan besar pemotongan tarif retribusi Daerah diatur dengan Peraturan Bupati.

3.18. Ketentuan Peralihan

Bangunan Gedung yang telah dibangun serta tidak memiliki PBG sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, wajib menyesuaikan ketentuan mengenai PBG paling lama 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.

3.19. Ketentuan Penutup

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak ditetapkannya Peraturan Daerah ini.

BAB VI

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berpijak pada berbagai kajian terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Sumba Barat sebagaimana dikupas di dalam bab-bab terdahulu maka disimpulkan hal sebagai berikut :

- a. Permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yakni:
 - 1) belum adanya dokumen RBTL yang sangat vital sebagai dasar dalam perencanaan pembangunan perkotaan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
 - 2) perlunya peningkatan kualitas dan kuantitas SDM disertai dengan peningkatan peran dan fungsi kelembagaan dalam melaksanakan tugas di sub-urusan bangunan gedung;
 - 3) belum memadainya sarana dan prasarana yang mendukung penyelenggaraan bangunan gedung;
 - 4) keterbatasan dana yang diperlukan dan masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan lainnya;
 - 5) masih kurangnya penggunaan norma, standar, pedoman dan manual dalam pelaksanaan tugas Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumba Barat;
 - 6) kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah maupun dengan pihak lain, selama ini upaya penyelenggaraan bangunan gedung masih bersifat parsial; dan
 - 7) kurangnya dukungan partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung.
- b. Rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu disusun sebagai upaya pemerintah daerah Sumba Barat dalam memberikan kepastian hukum bagi pelaksanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan secara terencana, terpadu dan berkelanjutan;
- c. Rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung memiliki landasan filosofis yaitu bahwa pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab dalam mewujudkan

penyelenggaraan bangunan gedung yang aman, nyaman dan serasi dengan lingkungan sebagaimana amanat Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, landasan sosiologis yakni bahwa upaya penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Sumba Barat dilaksanakan secara terencana, terintegrasi dan berkelanjutan dengan melibatkan peran seluruh pemangku kepentingan guna mewujudkan masyarakat Kabupaten Sumba Barat yang aman dan sejahtera, dan landasan yuridis yaitu untuk menyesuaikan perkembangan hukum di sub-urusan bangunan gedung yang berdampak pada perubahan pengaturan di dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengenai bangunan gedung maka perlu menetapkan Peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;

- d. Rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung menjangkau semua pemangku kepentingan di bidang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Sumba Barat yang meliputi unsur Perangkat Daerah dan unsur organisasi/asosiasi sebagaimana telah dibahas pada bab-bab sebelumnya.

2. Saran

Mencermati kesimpulan di atas juga berbagai permasalahan yang dipaparkan pada bab terdahulu maka disarankan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumba Barat untuk membahas dan menetapkan rancangan Peraturan Daerah terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung .

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Jurnal, Situs, dan Laporan:

- Asshiddiqie Jimly, *Konstitusi Sebagai Landasan Indonesia Baru Yang Demokratis*, (Pokok Pokok Pikiran tentang Perimbangan Kekuasaan Eksekutif dan Legislatif Dalam Rangka Perubahan Undang Undang Dasar 1945, Makalah, Disampaikan Dalam Seminar hukum Nasional VII, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, 1999.
- Atmadja I Dewa Gede, 2010, *Hukum Konstitusi: Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945*, Setara Press, Malang.
- Dwidjowijoto, Riant Nugroho, *Otonomi daerah: Desentralisasi tanpa revolusi: kajian dan kritik atas kebijakan de sentralisasi di Indonesia*, Jakarta: Elexmedia Komputindo.
- <https://berkas.dpr.go.id/puskajianggaran/kamus/file/kamus-312.pdf>
- J.Wolhoff, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara Republik Indonesia*, Jakarta: Timun Mas.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia. "Hasil Pencarian - KBBI Daring." Accessed August 28, 2022. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/gedung>.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi RI. "Hasil Pencarian - KBBI Daring." Accessed August 28, 2022. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bangunan>.
- Badan Pusat Statistik Indonesia. "Konstruksi Dalam Angka 2021," 2021, 138. <https://www.bps.go.id/publication.html>.
- "Lampiran Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Sumba Barat Tahun 2019-2024," n.d.
- Wildani Khotami SE, M . E. *Ekonomi Pembangunan*. Vol. Cetakan I. Banjarmasin: Akademi Maritim Nusantara Banjarmasin, 2019.